

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CURITIBA
FACULDADE DE DIREITO DE CURITIBA**

AMANDA FERREIRA ELEUTERIO

**PECULIARIDADES DOS CONTRATOS
DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTERS***

CURITIBA

2018

AMANDA FERREIRA ELEUTERIO

**PECULIARIDADES DOS CONTRATOS
DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTERS***

**Monografia apresentada como requisito parcial à
obtenção do grau de Bacharel em Direito, do
Centro Universitário Curitiba.**

**Orientadora: Professora Mestre Heloísa Camargo
de Lacerda**

CURITIBA

2018

AMANDA FERREIRA ELEUTERIO

**PECULIARIDADES DOS CONTRATOS
DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTERS***

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em
Direito do Centro Universitário Curitiba, pela Banca Examinadora formada pelos
professores:

Orientador: _____

Prof. Membro da Banca

Curitiba, de de 2018.

RESUMO

O presente trabalho almeja estabelecer, dentro do vasto cenário dos contratos de locação, as peculiaridades das relações locatícias em *Shopping Centers*: o aluguel mínimo mensal, o aluguel percentual, o 13º aluguel e as despesas específicas. As peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers* decorrem da complexidade da relação sobre a qual se desenvolve – a relação entre o lojista, locatário e o empreendedor, o locador. Os *Shopping Centers* são empreendimentos de extrema relevância no cenário econômico brasileiro, movimentam bilhões de reais por ano e geram milhares de empregos. Para abordar a forma como os contratos de locação se moldaram à complexidade das relações estabelecidas em *Shopping Centers*, é necessário analisar o panorama principiológico geral dos contratos, desde a sua origem no Direito Romano, passando o enfoque do estudo aos contratos de locação em espécie, pelo viés do Código Civil e da Lei do Inquilinato e, por fim, concluindo com a diferenciação entre os contratos de locação em *Shopping Centers* dos demais, respondendo ao problema da natureza jurídica desses contratos.

Palavras-chave: Contratos de locação. *Shopping Centers*. Direito Civil. Lei do Inquilinato. Formas de aluguel em *Shopping Centers*.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. TEORIA CONTRATUAL	3
2.1. Conceito	3
2.2. Princípios	6
2.2.1. Autonomia de vontade das partes	7
2.2.2. Pacta Sunt Servanda	8
2.2.3. Rebus Sic Standibus	9
2.2.4. Boa-fé contratual subjetiva e objetiva	11
2.2.5. Função social dos contratos	15
3. CONTRATO DE LOCAÇÃO	19
3.1. Conceito	19
3.2. Código Civil	21
3.3. Lei do Inquilinato	28
3.3.1. Âmbito de aplicação	28
3.3.2. Disposições gerais	30
3.3.3. Tipos de locação	35
3.3.4. Ação Revisional	37
3.3.5. Ação Renovatória	39
4. PECULIARIDADES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS	43
4.1. Panorama histórico-legal dos <i>Shopping Centers</i>	43
4.2. Natureza jurídica dos contratos de locação em <i>Shopping Centers</i>	45
4.3. Planejamento e Tenant Mix do <i>Shopping Center</i>	48
4.4. Peculiaridades dos contratos de locação em <i>Shopping Centers</i>	50
4.4.1. Do aluguel mínimo e do aluguel percentual	53
4.4.2. Do aluguel dobrado em dezembro	56
4.4.3. Dos encargos comuns de <i>Shopping Centers</i>	58
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	63
REFERÊNCIAS	65

1. INTRODUÇÃO

As peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers* são elementos que decorrem da complexidade das relações nas quais se desenvolvem. Essas relações são formadas pelo lojista e pelo empreendedor, sendo lojista o locatário que desenvolve atividade de comércio e empreendedor aquele que concebe o *Shopping Center*. Tais relações são enquadradas como relações locatícias, porém as suas peculiaridades são ponto fundamental para as diferenciar das demais locações urbanas.

O objetivo do presente estudo é elucidar algumas dessas peculiaridades e esclarecer a diferenciação entre os contratos de locação em *Shopping Centers* e os demais. Para tanto, o estudo foi organizado em três capítulos.

Primeiramente, há análise dos contratos em geral. Faz-se inicialmente um estudo histórico-conceitual para então analisar os principais princípios contratuais aplicáveis às relações locatícias. São estudados princípios tais como o da boa-fé, da autonomia da vontade das partes e do *pacta sunt servanda*. Os princípios contratuais são analisados à luz das disposições do Código Civil Brasileiro e dos enunciados publicados pelo Conselho Nacional de Justiça.

Essa matéria é de extrema relevância para a hermenêutica contratual, tendo em vista ser o instrumento utilizado para preencher eventuais omissões olvidadas nos contratos.

Adiante, é realizado o estudo dos contratos de locação em espécie. Parte-se de uma investigação conceitual, retomando conceitos do Direito Romano, para então focar a abordagem sobre os dois principais diplomas legais a disciplinar o tema dentro do ordenamento jurídico brasileiro: o Código Civil, mediante as normas gerais de locação, e a Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/1991, mediante as normas específicas da locação urbana.

Dentro da análise da Lei do Inquilinato, através de um artigo legal que regula os *Shopping Centers*, consta o traço essencial da tratativa legal a respeito desses empreendimentos. Essa menção legal não é extensa, não figurando grande fonte de regulações, pelo contrário, concede grande liberdade contratual aos lojistas e aos empreendedores.

Por fim, há a análise específica dos contratos de locação em *Shopping Centers*. Preliminarmente faz-se uma análise do panorama histórico-legal dos

Shopping Centers, abordando uma perspectiva conceitual, uma retrospectiva história e a respectiva tratativa legal. Adiante, há o estudo da natureza jurídica desses contratos, tendo em vista terem ocorrido diversos debates na doutrina brasileira questionando a possibilidade da efetiva configuração como típicos contratos de locação. Parte da doutrina afirmava que tais contratos são atípicos por serem dotados de tamanhas peculiaridades. Contudo, esses debates hoje restam pacíficos pelos fundamentos estudados adiante.

Concluindo, há a exposição de um rol exemplificativo de algumas das principais peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers*. Faz-se uma contextualização econômica desses empreendimentos para o fim de introduzir a origem de tamanhas peculiaridades.

Tais peculiaridades são elementos essencialmente previstos no contrato de locação, mas que não gozam de previsão legal, sendo oriundos de um vasto desenvolvimento prático, doutrinário e jurisprudencial.

Tendo em vista a ausência de detalhada disciplina legal a respeito do tema, o estudo tem enfoque nos entendimentos da jurisprudência e da doutrina. Quanto à jurisprudência, há a exposição do entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Quando à doutrina, há a menção a autores como Venosa, Capanema e Nagib Filho.

Por fim, o problema de pesquisa a ser respondido é o seguinte: ainda que a natureza jurídica dos contratos de locação em *Shopping Centers* seja tipicamente regulada pela Lei do Inquilinato, porque esses contratos diferenciam-se das demais locações urbanas? A razão dessa distinção é a conclusão do estudo.

2. TEORIA CONTRATUAL

Para abordar o tema proposto, inicialmente é necessário discorrer sobre o conceito de contrato e os seus princípios norteadores.

2.1. CONCEITO

As obrigações são a engrenagem de qualquer contrato. Sejam elas fruto de um acordo de vontades ou decorrentes de determinação legal, são as obrigações que movem e fundamentam esse instituto jurídico - os contratos. Conforme Washington de Barros Monteiro:

Três são as fontes das obrigações: contratos, declarações unilaterais da vontade e atos ilícitos. A elas pode ser adicionada uma quarta, a lei. Em última análise, a lei é a fonte primária e única de todas as obrigações. Assim, as obrigações decorrentes dos contratos são obrigações que resultam da lei, porque é a lei que disciplina os contratos, sujeitando-os a um estatuto jurídico; os contratos não são reconhecidos senão porque a lei os sanciona e garante.¹

Portanto, “é imperioso concluir ser o contrato a fonte principal do direito das obrigações, revestindo-se como instituto primordial ao Direito Privado”². Sendo fatos geradores de obrigações, os contratos são negócios jurídicos que existem desde o Direito Romano. Porém o grande marco histórico do seu conceito foi na época moderna, em meio ao contexto do Estado Liberal, oriundo da Revolução Francesa, com ápice do capitalismo industrial e, nas palavras de Lobo, com a consagração da ideia de “autonomia privada como princípio fundamental do direito privado”³. Foi nesse cenário que o contrato se caracterizou como “o acordo de vontades que cria, modifica ou extingue relações jurídicas obrigacionais”. Conforme Gagliano e Pamplona Filho:

Diríamos [...] que cada sociedade, juridicamente produtora, cada Escola doutrinária, contribuíram, ao seu modo, para o aperfeiçoamento do conceito jurídico do contrato e de suas figuras típicas. Mas, sem dúvida, contribuição inegável seria dada pelo movimento iluminista francês, o qual, segundo uma

¹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, 5:** direito das obrigações, 2ª parte. 41ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 17

² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 20

³ LOBO, Paulo. **Direito Civil:** contratos. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 19

escancarada vocação antropocêntrica, firmara a vontade racional do homem como o centro do universo, determinando, assim, uma supervalorização da força normativa do contrato – levada às suas últimas consequências pela consagração fervorosa do *pacta sunt servanda*. A elevação da autonomia privada à categoria de dogma, calcada na mencionada visão antropocêntrica e patrimonialista, refletiu-se amplamente em toda a concepção dos contratos até o final do século XIX e início do seguinte.⁴

Porém, o liberalismo entrou em crise e o antropocentrismo resultou em graves desequilíbrios sociais. Para tanto, ascendeu o Estado Social, aquele governo com caráter intervencionista que promove e garante direitos sociais. Surge então a primazia de direitos fundamentais em detrimento do livre arbítrio das partes, ocorrendo o fenômeno denominado “desempoderamento da vontade”. De acordo com Lobo:

Esse modelo de contrato, que brota de vontades livres e conscientes, na oferta e na aceitação, entrou em profunda crise, com o advento do Estado social ao longo do século XX, orientado para a justiça social e a proteção dos juridicamente vulneráveis, exigentes de intervenção oficial na atividade econômica. Os interesses exclusivamente individuais passaram a compartilhar a tutela jurídica com os interesses sociais e públicos, compondo o núcleo complexo e ambivalente da contemporânea concepção do contrato. As premissas do individualismo, com sua aversão ao social, demonstraram inadequação para o enfrentamento da profunda transformação que se operou no contrato, em decorrência da intensa modificação social e econômica de nossa sociedade.⁵

Nesse contexto, visando ao equilíbrio social, há uma garantia da igualdade antes da preservação da liberdade de contratar. Conforme Venosa, “o Estado, por sua vez, com muita frequência ingressa na relação contratual privada, proibindo ou impondo cláusulas”⁶. O Estado passa a determinar que os contratos observem princípios de ordem pública, promovendo respeito às três dimensões de direitos fundamentais – os direitos individuais, os sociais e os meta-individuais. Porém, ainda que sob a esfera do intervencionismo estatal, os contratos contemporâneos não são totalmente desprovidos de autonomia da vontade das partes, fazendo com que a vontade seja livre, nos limites da lei. Conforme Tartuce:

⁴ GAGLIANO, Pablo Sotolze e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos** – Teoria Geral. 13ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 46

⁵ LOBO, 2017. p. 16

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e dos Contratos**. 15ª edição. São Paulo: Atlas, 2015. p. 402

Com as recentes inovações legislativas e com a sensível evolução da sociedade brasileira, não há como desvincular o contrato da atual realidade nacional, surgindo a necessidade de dirigir os pactos para a consecução de finalidades que atendam aos interesses da coletividade. [...] diante das profundas alterações pelas quais vem passando o instituto, alguns autores, como Paulo Nalin, propõem um conceito pós-moderno ou contemporâneo de contrato. Para o doutrinador paranaense, o contrato constitui “a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros” (*Do contrato...*, 2005, p. 255).⁷

Porém tal percepção constitucional do contrato não é pacífica na doutrina. Tartuce é adepto dela, mas na sua própria obra afirma “Na civilística nacional ainda prevalece o conceito tradicional ou clássico de contrato”⁸. Para doutrinadores como Lobo, Sílvio de Salvo Venosa e Maria Helena Diniz esse instituto jurídico permanece sendo fruto de vontade das partes, apenas com a ressalva de que deve observar princípios fundantes, determinados pelo Estado. Segundo Venosa:

O fato de o Código Civil de 2002 mencionar que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato (art. 421) e a açular os contratantes a portarem-se com probidade e boa-fé (art. 422) abre toda uma nova perspectiva no universo contratual, embora os princípios já fossem plenamente conhecidos no passado. Trata-se de aplicação moderna da nova dialética do Direito.⁹

Após a perspectiva histórica e conceitual dos contratos, é necessária a análise dos princípios aos quais as partes devem observar. Nas palavras de Miguel Reale, princípios são como verdades fundantes, “[...] toda forma de conhecimento filosófico ou científico implica a existência de princípios, isto é, de certos enunciados lógicos admitidos como condição ou base de validade das demais asserções que compõe o campo do saber”¹⁰. No universo do Direito há os chamados *princípios gerais do direito* que possuem ampla aplicação, mas também há os princípios intrínsecos a cada matéria. Por exemplo, há os princípios de direito constitucional, os princípios de direito processual civil, os princípios de direito da família - e o direito contratual não foge à regra.

⁷ TARTUCE, 2017. p. 150

⁸ *Ibid.*, p. 152

⁹ VENOSA, 2015. p. 401

¹⁰ REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 303.

2.2. PRINCÍPIOS

Paulatinamente, com o decorrer da história, os direitos fundamentais adquiriram novas feições. Não em caráter substitutivo, mas sim, complementar - cada geração agregando direitos e deveres às anteriores. A primeira dimensão dos direitos fundamentais é a garantia dos direitos individuais e políticos, defendendo as liberdades públicas como vida, liberdade e igualdade, num contexto de Estado Liberal pós-Revolução Francesa. “O Estado absolutista, jurídica e politicamente ilimitado, foi refreado pelo movimento liberal, cujo intuito era limitar o poder dos governantes para alcançar o poder por meio, portanto, da imposição de limites ao mando estatal”.¹¹

A segunda dimensão é a garantia dos direitos sociais, culturais e econômicos, numa perspectiva de Estado Social, na qual o objetivo era conter as desigualdades. Conforme Paulo Gustavo Gonet Branco “O ideal absenteísta do Estado Liberal não correspondia às exigências do momento [...] Surgem os direitos de segunda geração, por meio dos quais se intenta estabelecer uma liberdade igual e real para todos”¹².

Por fim, a terceira dimensão é a garantia dos direitos coletivos e difusos, numa perspectiva contemporânea de defesa da paz, do meio ambiente e da democracia. “Já os direitos chamados de terceira geração peculiarizam-se pela titularidade difusa, uma vez que são concebidos para proteção não do homem isoladamente, mas de coletividade, de grupos”¹³.

Os princípios do direito contratual podem ser classificados conforme as gerações dos direitos fundamentais. Da primeira geração resulta o princípio da autonomia da vontade das partes e o *pacta sunt servanda*. Da segunda geração sucede o *rebus sic stantibus* e da terceira os princípios da boa-fé contratual e da função social dos contratos.

¹¹ VENERAL, Débora Cristina, JUNIOR, Luiz Carlos Giesler, PEREIRA, José Henrique Cesário. **Teoria da Constituição e do Estado e Direitos e Garantias Fundamentais**. 1ª edição. Curitiba: Intersaberes, 2015, p. 87.

¹² MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 10ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 137.

¹³ MENDES e BRANCO, 2015. p. 138.

2.2.1 AUTONOMIA DE VONTADE DAS PARTES

A autonomia de vontade das partes, brevemente tratada no item 1.1, é o princípio que assegura a liberdade contratual, garantindo o empoderamento da vontade – ainda que, contemporaneamente, haja limites à essa liberdade. Atualmente a doutrina tende a denominar esse princípio como “autonomia privada”, visto que a liberdade pode se desenvolver somente nos limites da lei. Conforme Lobo:

A terminologia é controvertida. A expressão mais difundida e antiga é autonomia da vontade, especialmente nos sistemas que sofreram influência do direito francês, que expressa a importância atribuída à vontade individual, na sua dimensão psicológica. A opção por autonomia privada, notadamente nos direitos alemão e italiano (Ferri, 1959, p. 3), revela a preferência pela teoria da declaração, ou seja, pela vontade que se declarou ou se exteriorizou. [...] Pontes de Miranda condena ambas as expressões, preferindo autorregramento da vontade, porque autonomia indica poder de produção de norma que os particulares não deteriam, e porque o adjetivo “privada” afastaria o autorregramento da vontade em direito público.¹⁴

Na prática, a liberdade de contratar está disposta na seção I, do capítulo I do Título V do Código Civil Brasileiro: “Artigo 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”¹⁵.

A limitação quanto à observância da função social do contrato será abordada no item 1.2.5 e, portanto, por ora, não será aprofundada. Apenas uma breve observação quanto à essa ressalva, Gagliano e Pamplona Filho afirmam: “Não se pode falar em contrato sem autonomia da vontade. Mesmo em um sistema como o nosso, que toma por princípio maior a função social do contrato, este não poderá, obviamente, ser distendido a ponto de neutralizar a livre-iniciativa das partes”¹⁶.

Tartuce aponta uma dupla compreensão da liberdade de contratar: em um primeiro plano as partes escolhem com quem pretendem contratar e depois escolhem sobre o que querem contratar, qual será o objeto do contrato. Porém ambas perspectivas são limitadas – em poucas palavras: a escolha dos sujeitos a contratar é limitada quando tratar-se de Poder Público e a escolha do objeto do

¹⁴ LOBO, 2017. p. 55.

¹⁵ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018

¹⁶ GAGLIANO e FILHO, 2017. p. 75.

contrato será limitada quando tratar-se, por exemplo, de direitos indisponíveis. “Dessa dupla liberdade da pessoa, sujeito contratual, é que decorre a autonomia privada, que constitui a liberdade que a pessoa tem para regular os próprios interesses”¹⁷.

Portanto, na perspectiva liberal do século XVIII, a defesa pelo ideal da plena liberdade de contratar era uma bandeira necessária. Esse princípio tomou tamanha relevância que os contratos eivados de vícios de vontade podem ser anulados, conforme o artigo 171, II do Código Civil Brasileiro:

Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico: I - por incapacidade relativa do agente; II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.¹⁸

Além da liberdade de contratar, é oriundo do Estado Liberal o princípio da obrigatoriedade dos contratos.

2.2.2. *PACTA SUNT SERVANDA*

A expressão *pacta sunt servanda*, em uma tradução livre, significa “o pacto faz lei entre as partes”. Esse princípio garante segurança jurídica aos contratantes, na medida em que as partes ficam vinculadas àquilo que convencionam. Conforme Gagliano e Pamplona Filho:

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. Seria mero protocolo de intenções, sem validade jurídica.¹⁹

Carlos Roberto Gonçalves aponta na sua obra dois fundamentos do princípio *pacta sunt servanda*: a necessidade de segurança nos negócios e a imutabilidade dos contratos. O autor aponta que “A única limitação a esse princípio, dentro da

¹⁷ TARTUCE, 2017. p. 233

¹⁸ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018

¹⁹ GAGLIANO e FILHO, 2017. p. 79

concepção clássica, é a escusa por caso fortuito ou força maior, consignada no art. 393 e parágrafo único do Código Civil”²⁰.

Porém atualmente é necessária maior relativização à obrigatoriedade dos contratos, principalmente nos três aspectos a seguir. Primeiro, certos contratos têm caráter de essencialidade na vida contemporânea – um indivíduo dificilmente pode viver sem um contrato com Companhia de Luz na sua residência. Segundo, os contratos de adesão, típicos do Direito do Consumidor, são escassos de autonomia das partes. O contrato é pré-formulado com cláusulas gerais e ao contratante cabe apenas assiná-lo como um todo. Por fim, atualmente há contratos que regem a vida das pessoas quase que em caráter vitalício – contratos com bancos e contratos de planos de saúde. Segundo Gagliano e Pamplona Filho “podemos facilmente perceber como o *pacta sunt servanda*, nos dias que correm, tornou-se visivelmente menos rígido, da mesma forma como vislumbramos no princípio da autonomia da vontade ou do consensualismo”²¹.

Portanto o princípio *pacta sunt servanda* é plenamente válido para os contratos nos quais as partes estão em igualdade, porém nos contratos nos quais há desigualdade, como os de consumo, tende-se a mitigar e até mesmo desconsiderá-lo.

2.2.3. *REBUS SIC STANDBUS*

O princípio *rebus sic standibus* é oriundo do Estado de Bem-Estar Social, pós-Segunda Guerra Mundial. Pela doutrina é também denominado princípio da revisão dos contratos ou princípio da onerosidade excessiva. “Opõe-se tal princípio ao da obrigatoriedade, pois permite aos contraentes recorrerem ao Judiciário, para obterem alteração da convenção e condições mais humanas, em determinadas situações”²².

Esse é o princípio pelo qual o Estado pode intervir na relação contratual privada, sempre que as circunstâncias externas se alterarem, hipótese na qual o contrato deve ser revisto ou até mesmo anulado. O título V, capítulo II, seção IV do

²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. 14ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 49

²¹ GAGLIANO, Pablo Sotolze e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Teoria Geral**. 13ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 81.

²² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. 14ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 50.

Código Civil dispõe a respeito da resolução por onerosidade excessiva dos contratos:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.²³

Essa norma foi objeto de análise de diversas Jornadas de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal (CJF). Dentre essas jornadas, os enunciados que se destacam a respeito do tema são os seguintes:

Enunciado n. 176 da III Jornada de Direito Civil/CJF: Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual.

Enunciado n. 365 da IV Jornada de Direito Civil/CJF: A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.

Enunciado n. 366 da IV Jornada de Direito Civil/CJF: O fato extraordinário e imprevisível causador de onerosidade excessiva é aquele que não está coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação.²⁴

O enunciado n. 176 tem o intuito de preservar o contrato, sugerindo que antes da resolução, seja priorizada a revisão do contrato. Já os enunciados n. 365 e 366 buscam esclarecer os termos “extrema vantagem” e “fato extraordinário e imprevisível”.

Outra norma do Código Civil Brasileiro relevante à esfera do princípio em questão é o artigo 317:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua

²³ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018

²⁴ JORNADAS DE DIREITO CIVIL. **Conselho da Justiça Federal**. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>, acesso em 10 de abril de 2018.

execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.²⁵

Portanto o princípio *rebus sic standibus* permite que a relação contratual seja revista ou anulada sempre que as circunstâncias externas ao contrato se alterem. Porém a doutrina e a jurisprudência tendem a zelar pela permanência do contrato no mundo jurídico, utilizando desse princípio em caráter excepcional e aplicando a anulação em caráter subsidiário à revisão.

Por fim, a terceira geração dos direitos fundamentais assegura os direitos inter-subjetivos, característicos da época contemporânea. Como exemplifica Paulo Gustavo Gonet Branco, “Tem-se, aqui, o direito à paz, ao desenvolvimento, à qualidade do meio ambiente, à conservação do patrimônio histórico e cultural”²⁶. São proteções direcionadas ao coletivo e a esses direitos estão relacionados os princípios da boa-fé contratual e da função social dos contratos.

2.2.4. BOA-FÉ CONTRATUAL OBJETIVA E SUBJETIVA

O conceito de boa-fé pode ter tantas facetas quantas forem as matérias aplicadas de estudo. Por vezes a boa-fé é uma norma jurídica com aplicação estrita, por vezes é um princípio geral de direito e por vezes é um dogma religioso. Porém, especificamente ao estudo jurídico, importa por ora diferenciar as suas duas acepções no panorama principiológico: a boa-fé subjetiva e a boa-fé objetiva.

A boa-fé subjetiva, de menor relevo ao âmbito do presente estudo, é a esfera de consciência do indivíduo sobre as suas condutas. Gagliano e Pamplona Filho acentuam:

[...] faz-se necessário que estabeleçamos uma diagnose diferencial entre a boa-fé objetiva e a boa-fé subjetiva. Esta última consiste em uma situação psicológica, um estado de ânimo ou de espírito do agente que realiza determinado ato ou vivencia dada situação, sem ter ciência do vício que a inquina.²⁷

²⁵ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

²⁶ MENDES e BRANCO, 2015. p. 137.

²⁷ GAGLIANO e FILHO, 2017. p. 104.

Essa acepção da boa-fé investiga as intenções e as representações psíquicas do agente no seu agir. Porém o ordenamento jurídico, na esfera de legislação contratual, não investiga o animus da boa-fé subjetiva, restringindo-se ao alcance da acepção objetiva. Conforme Caio Mário:

A boa-fé referida no art. 422 do Código é a boa-fé objetiva. Ela não se qualifica por um estado de consciência do agente de estar agindo em conformidade com o Direito, como ocorre com a boa-fé subjetiva. A boa-fé objetiva não diz respeito ao estado mental subjetivo do agente, mas lhe impõe comportamentos objetivamente conforme aos parâmetros de cooperação, honestidade e lealdade dirigidos à promoção dos fins perseguidos na concreta relação obrigacional. O seu conteúdo consiste, portanto, em padrões de conduta, que variam de acordo com a específica relação existente entre as partes.²⁸

Por outro lado, a boa-fé objetiva visa o comportamento concreto do agente – sendo essa a análise da conduta pelo panorama meramente pragmático. Diferencia-se da acepção subjetiva justamente pelo fato de não realizar um exame psicológico-emocional das intenções, mas sim, realizar um exame fático-pragmático da conduta objetiva. Segundo Gagliano e Pamplona Filho “[...] boa-fé objetiva, a qual, tendo natureza de princípio jurídico, consiste em uma verdadeira regra de comportamento, de fundo ético e exigibilidade jurídica”²⁹.

Exigir do agente uma conduta conforme a boa-fé objetiva é exigir que o agente observe as regras éticas de comportamento socialmente aceitas. Concluem Gagliano e Pamplona Filho “Assim, em uma dada relação jurídica, presente o imperativo dessa espécie de boa-fé, as partes devem guardar entre si a lealdade e o respeito que se esperam do homem comum”³⁰.

Não obstante o valor da boa-fé como um princípio, atualmente é também norma legal. O Código Civil de Beviláqua, diploma legal de 1916, não previa a boa-fé contratual, porém o Código Civil de 2002 dispôs a seguinte norma: Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé³¹.

²⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, vol. III. 21ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

²⁹ GAGLIANO e FILHO, 2017. p. 105.

³⁰ Ibid, p. 106.

³¹ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

Pela letra seca da lei não é possível aferir se o legislador pretendeu a observância da boa-fé *lato sensu*, abrangendo as duas acepções da boa-fé, ou se limitou o alcance da norma à boa-fé objetiva. Essa omissão gerou debate doutrinário e a controvérsia foi elucidada pela I Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, através no enunciado n. 26:

Enunciado n. 26 da I Jornada de Direito Civil/CJF: A cláusula geral contida no art. 422 do novo Código Civil impõe ao juiz interpretar e, quando necessário, suprir e corrigir o contrato segundo a boa-fé objetiva, entendida como a exigência de comportamento leal dos contratantes.³²

Portanto o alcance do artigo 422 ficou restrito à análise da conduta real e concreta do agente, não importando o seu *animus* subjetivo.

Quanto ao alcance temporal da boa-fé, o artigo ainda dispõe que deverá ser resguardada na execução e na conclusão do contrato. Porém a doutrina, pela técnica hermenêutica da interpretação extensiva, entendeu que a norma aplica-se também aos momentos anterior à contratação e posterior à extinção. A respeito do tema, Lobo afirma:

A melhor doutrina tem ressaltado que a boa-fé não apenas é aplicável à conduta dos contratantes na execução de suas obrigações, mas também aos comportamentos que devem ser adotados antes da celebração (in contrahendo) ou após a extinção do contrato (post pactum finitum).³³

Esse entendimento da doutrina foi confirmado pelo enunciado n. 25 da mesma Jornada de Direito Civil acima citada:

Enunciado n. 25 da I Jornada de Direito Civil/CJF: O art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação pelo julgador do princípio da boa-fé nas fases pré-contratual e pós-contratual.³⁴

Além da interpretação do artigo 422, é comumente encontrada na doutrina a tese dos deveres anexos ou acessórios à boa-fé objetiva. Tartuce afirma: “Tornou-se comum afirmar que a boa-fé objetiva, conceituada como sendo exigência de conduta

³² JORNADAS DE DIREITO CIVIL. **Conselho da Justiça Federal**. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>, acesso em 10 de abril de 2018.

³³ LOBO, 2017. p. 71.

³⁴ JORNADAS DE DIREITO CIVIL. **Conselho da Justiça Federal**. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>, acesso em 10 de abril de 2018.

leal dos contratantes, está relacionada com os *deveres anexos*, que são ínsitos a qualquer negócio jurídico, não havendo sequer a necessidade de previsão no instrumento negocial”³⁵.

Os autores que defendem essa tese afirmam que da boa-fé objetiva decorrem deveres que devem ser observados pelas partes. Tais deveres seriam regras de conduta, às quais a inobservância pode caracterizar má-fé. Observa Clóvis Veríssimo do Couto e Silva “Os deveres resultantes do princípio da boa-fé são denominados deveres secundários, anexos ou instrumentais”³⁶.

Dentre os deveres acessórios da boa-fé objetiva estão o dever de informação, pelo qual as partes devem informar tudo aquilo que possa interferir na relação contratual; o dever de cooperação, pelo qual as partes devem cooperar para o adimplemento do contrato; o dever de segurança, pelo qual as partes devem resguardar a segurança física e econômica do co-contratante no que for possível; e o dever de confiança, pelo qual as partes devem cumprir aquilo que for legitimamente esperado.

Os deveres secundários comportam tratamento que abranja toda a relação jurídica. Assim, podem ser examinados durante o curso ou o desenvolvimento da relação jurídica, e, em certos casos, posteriormente ao adimplemento da obrigação principal. Consistem em indicações, atos de proteção, como o dever de afastar danos, atos de vigilância, de guarda, de cooperação, de assistência.³⁷

Ainda que não sejam dispostos expressamente em nenhum diploma legal, o descumprimento dos deveres acessórios gera uma violação concreta do contrato, com eventual sanção ao responsável. Tal fato foi objeto de discussão da I Jornada de Direito Civil do CJF, tendo como resultado o seguinte enunciado: Enunciado n. 24 da I Jornada de Direito Civil/CJF - Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa.³⁸

A respeito da violação dos deveres acessórios, Tartuce afirma:

³⁵ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

³⁶ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A Obrigação Como Processo**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Editora FGV. 2006. p. 34.

³⁷ SILVA, 2006. p. 83.

³⁸ JORNADAS DE DIREITO CIVIL. **Conselho da Justiça Federal**. Disponível em < <http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>, acesso em 10 de abril de 2018.

A quebra desses deveres anexos gera a violação positiva do contrato, com responsabilização civil daquele que desrespeita a boa-fé objetiva. A violação positiva do contrato, com aplicação a todas as fases contratuais, vem sendo reconhecida pela doutrina contemporânea como nova modalidade de inadimplemento obrigacional.³⁹

Ainda, dos deveres acessórios surgem funções à boa-fé: a primeira delas é a função hermenêutica, através da qual quando houver omissões nos contratos, tais lacunas serão interpretadas de acordo com os deveres; a segunda das funções é a criadora, pela qual o descumprimento dos deveres cria direito a pleitear demanda de obrigação de fazer; e, por fim, há a função limitadora, pela qual é possível declaração de nulidade de cláusulas que contrariem os direitos – através de interpretação conjunta com o artigo 166, VII: Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.⁴⁰

Portanto, a boa-fé contratual é sempre analisada na sua acepção objetiva, englobando deveres acessórios que devem ser cumpridos pelos contratantes e a sua inobservância enseja até mesmo nulidade do contrato.

Sendo assim, para finalizar o estudo dos princípios inerentes à esfera contratual, resta tratar do princípio da função social dos contratos. No Direito Brasileiro, a função social deve ser observada em três esferas: na propriedade, na empresa e nos contratos. A função social da propriedade é de magnitude constitucional, a função social da empresa é fruto hermenêutico da análise das demais acepções e, por fim, a função social dos contratos é disposta no Código Civil.

2.2.5. FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

A função social é um instituto jurídico tipicamente contemporâneo que submete as relações jurídicas privadas aos interesses sociais. Esse instituto, mais propriamente, esse princípio, determina que as pessoas são livres para contratar,

³⁹ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁴⁰ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

para exercer atividade empresarial e para ter bens imóveis desde que o exercício dos seus direitos respeite a terceira esfera de direitos fundamentais – os direitos intersubjetivos. Essa limitação geralmente impõe apenas o dever de abstenção – não lesar terceiros e não lesar o meio ambiente. Porém, por vezes, a função social pode exigir condutas ativas da pessoa, como por exemplo a obrigatoriedade de tornar a propriedade rural produtiva.

Contrariamente à função social da propriedade e da empresa, a função social dos contratos está disposta em diploma infra-constitucional, no artigo 421 do Código Civil. Dispõe o artigo: “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.⁴¹

Esse princípio incide sobre todos os contratos, até mesmo sobre aqueles firmados antes da entrada em vigência do Código Civil de 2002. Tal regramento está disposto no parágrafo único do artigo 2.035 do Código Civil: “Art. 2.035. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”⁴².

O objetivo dessa norma é coibir que os contratos produzam externalidades negativas. Ou seja, a autonomia privada, apontada no item 1.2.1, é relativamente mitigada – os contratantes podem convencionar o que quiserem, desde que o seu trato não promova repercussões negativas à esfera externa em relação ao contrato. Tais repercussões negativas podem ocorrer em três âmbitos: no âmbito social, lesando terceiros, no âmbito ambiental, lesando o meio ambiente e no âmbito econômico, infringindo a ordem econômica.

Quanto ao seu alcance, Carlos Roberto Gonçalves, na mesma linha de Flávio Tartuce, entende que há duas esferas que devem ser respeitadas para que a função social seja cumprida:

É possível afirmar que o atendimento à função social pode ser focado sob dois aspectos: um, individual, relativo aos contratantes, que se valem do contrato para satisfazer seus interesses próprios, e outro, público, que é o interesse da coletividade sobre o contrato. Nessa medida, a função social do contrato somente estará cumprida quando a sua finalidade – distribuição de riquezas – for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato representar uma fonte de equilíbrio social.⁴³

⁴¹ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁴² Ibid.

⁴³ GONÇALVES, 2017. p. 26.

Ainda, Flávio Tartuce complementa: “O sentido interno está relacionado às partes contratantes; enquanto o sentido externo para além das partes contratantes”⁴⁴.

Porém, não obstante a aparente contradição da função social dos contratos com a autonomia privada, Caio Mário da Silva observa que:

O legislador atentou aqui para a acepção mais moderna da função do contrato, que não é a de exclusivamente atender aos interesses das partes contratantes, como se ele tivesse existência autônoma, fora do mundo que o cerca. Hoje o contrato é visto como parte de uma realidade maior e como um dos fatores de alteração da realidade social. Essa constatação tem como consequência, por exemplo, possibilitar que terceiros que não são propriamente partes do contrato possam nele influir, em razão de serem direta ou indiretamente por ele atingidos.⁴⁵

Além disso, Flávio Tartuce observa, “A função social dos contratos pode ser conceituada como sendo um princípio contratual, de ordem pública, pelo qual o contrato deve ser, necessariamente, visualizado e interpretado de acordo com o contexto da sociedade”⁴⁶. Portanto conclui-se que a função social dos contratos, numa percepção contemporânea é como que uma margem à liberdade contratual – não é necessariamente um limite, mas certamente é uma baliza.

Além disso, a função social dos contratos tem duas funções: por um lado, há a função criadora, pela qual é criado o dever de abstenção na promoção de externalidades negativas; por outro lado, há a função limitadora, pela qual as cláusulas contratuais são limitadas a não produzir tais repercussões.

Contudo, o artigo 421 não impõe uma sanção específica ao descumprimento deste preceito. Para tanto, é aplicada a regra inciso VII do artigo 166, que torna nulo todo negócio jurídico que tiver a sua prática coibida: “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: [...] VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”⁴⁷.

⁴⁴ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁴⁵ PEREIRA, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁴⁶ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁴⁷ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018..

Ainda que a função social dos contratos por vezes pareça um instituto singelo e sem aplicação prática, a sua inobservância acarreta a nulidade de todo o instrumento convencionado, tornando-se então regra a ser efetivamente cumprida pelas partes.

Portanto, não compondo um rol taxativo, esses são meros exemplos do funcionamento principiológico da engrenagem contratual brasileira. Desde a autonomia privada até a boa-fé objetiva, o Código Civil dispõe diversas regras e princípios que orientam as relações contratuais.

Porém para tratar do tema do presente estudo, notadamente as peculiaridades dos contratos de locação em Shopping Centers, não basta abordar genericamente a disciplina dos contratos, sendo necessário enfoque aprofundado nos contratos de locação.

3. CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para abordar a tratativa legal e doutrinária dos contratos de locação no Direito Brasileiro, é necessário discorrer sobre o seu conceito e os principais diplomas legais aplicáveis.

3.1. CONCEITO

A locação é um instituto jurídico extremamente antigo que teve o seu conceito praticamente estável durante todo o curso da história. Desde o Direito Romano a locação já contava com concepção similar à contemporânea, porém, conforme pontua Silvio de Salvo Venosa, o alcance do conceito era mais amplo:

De forma geral, a locação, dentro do conceito romano tradicional, é contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a executar uma obra (empreitada).⁴⁸

O instituto romano da *locatio* contemplava três modalidades: a *locatio rei*, que consistia na locação de coisa, conceito próximo ao contemporâneo; a *locatio operarum* é atualmente disposta pela CLT, no campo do Direito do Trabalho; e a *locatio operis*, que é a locação de obra, enquadra-se no atual contrato de empreitada. Porém atualmente a locação de serviços e o contrato de empreitada não são compreendidos pela doutrina como espécies de locação. Conforme Lobo: “Não faz mais sentido denominar o empregado e o prestador de serviços de locadores e o empregador e o tomador dos serviços de locatários”⁴⁹.

A concepção jurídico-contemporânea da locação é a locação de coisas, a antiga *locatio rem*. Consiste na relação jurídica privada pela qual um sujeito cede a posse de determinado bem mediante retribuição pela outra parte contratante. Dentro deste conceito de locação pode-se observar três elementos: dois subjetivos e um objetivo. Os elementos subjetivos são o locador, aquele que concede a coisa, e o

⁴⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em Espécie**. 17ª edição. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597009774/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁴⁹ LOBO, 2017. p. 323.

locatário, aquele que paga a retribuição. O elemento objetivo, por sua vez, é o aluguel – a parcela paga em troca da concessão da posse.

Segundo Lobo, o contrato de locação possui seis características essenciais: “a natureza consensual do contrato, a temporariedade, a entrega da coisa, a periodicidade do aluguel, o exercício da posse pelo locatário, a devolução da coisa”⁵⁰.

A natureza consensual decorre do princípio da autonomia da vontade, visto que ninguém será obrigado a contratar. Já temporariedade é a característica pela qual os contratos de locação devem prever a sua duração – ainda que por prazo indeterminado. Afirma o autor: “A locação não pode ser perpétua, para que não se transforme em alienação da coisa ao locatário. A temporariedade é de sua essência”⁵¹.

A entrega da coisa é o elemento que decorre da transferência da posse, do locador para o locatário. Porém é indispensável a compreensão de que o contrato de locação não é um contrato real, portanto não depende da entrega da coisa para se aperfeiçoar. Basta o acordo de vontades para que o trato seja firmado. Porém, conforme o artigo 784 do Código de Processo Civil, para que o contrato tenha força de título executivo extrajudicial, necessita de duas testemunhas.

Quanto à periodicidade, observa Lobo: “No Brasil, na locação de imóveis, sejam eles residenciais ou não residenciais, costuma-se fixar o período mensal para fixação do aluguel periódico, mas na locação por temporada pode o locador exigir o pagamento integral de modo antecipado”⁵². Ainda, o exercício da posse caracteriza-se pela obrigação do locador de ceder e garantir o uso pacífico da coisa ao locatário. Por fim, a característica da devolução da coisa decorre do fato de que, como o locatário não detém a propriedade, deve devolver o bem assim que se extinguir o contrato de locação. Esse elemento está expressamente previsto no inciso IV do artigo 569: Art. 569. O locatário é obrigado: IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.⁵³

Além das características apontadas por Lobo, Caio Mário da Silva Pereira distingue o contrato de locação de outros institutos jurídicos: aponta a diferença

⁵⁰ LOBO, 2017. p. 322.

⁵¹ Ibid., p. 323.

⁵² Ibid., p. 322.

⁵³ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

entre a locação e o contrato de compra e venda, este transfere a propriedade do bem, enquanto a locação apenas cede a posse; explica que a locação é distinta do contrato de empréstimo porque é elemento essencial a onerosidade, através do aluguel, enquanto o empréstimo é sempre gratuito; por fim, distingue a locação do contrato de depósito:

O caráter distintivo estará na permanência da relação contratual; se o pagamento vigora ainda na ausência temporária de utilização, será locação; se existir na dependência dela (e. g.: pagamento somente enquanto o objeto estiver ocupando o espaço usado), será depósito.⁵⁴

Por fim, o contrato de locação ainda pode ser analisado pelo viés jurídico-formal. Conforme Flávio Tartuce:

No tocante à natureza jurídica do contrato de locação de coisas, trata-se de contrato bilateral ou *sinalagmático* (pois traz obrigações recíprocas), oneroso (pela presença de remuneração), comutativo (as partes já sabem quais são as prestações), consensual (aperfeiçoa-se com a manifestação de vontades) e informal e não solene (não é necessária escritura pública ou forma escrita, como regra geral). Trata-se também de típico contrato de execução continuada (ou de trato sucessivo), uma vez que o cumprimento se protraí no tempo na maioria das hipóteses fáticas.⁵⁵

Depois de analisar a concepção doutrinária do contrato de locação, é importante observar a tratativa legal a respeito do tema. O contrato de locação está disposto essencialmente em dois diplomas legais: há uma breve exposição de normas nos artigos 565 a 578 do Código Civil e também há a Lei 8.245/1991, chamada Lei do Inquilinato, que regula a locação urbana.

3.2. CÓDIGO CIVIL

O Código Civil de 2002, dispõe sobre o contrato de locação na Parte Especial, Livro I (Direito das Obrigações), Título VI (Das Várias Espécies de Contrato), Capítulo V (Locação de coisas).

Esse diploma legal conceitua a locação no artigo 565: “Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não,

⁵⁴ PEREIRA, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974572/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁵⁵ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”⁵⁶. O artigo esclarece quase todas as características da locação, acima ilustradas à luz dos ensinamentos de Lobo: a temporariedade do contrato, a entrega da coisa, o aluguel e o exercício da posse pelo locatário. Os demais elementos são abordados nos artigos seguintes.

Importante ressaltar que o rol de artigos do Código Civil aborda tanto a locação de coisas móveis quanto a de coisas imóveis, delimitando apenas que a coisa seja infungível. Porém essas normas do Código Civil aplicam-se em caráter subsidiário à locação de imóveis urbanos, sendo a Lei 8.245/1991⁵⁷ o principal diploma legal a regulamentar a matéria, que será oportunamente estudada. O artigo 2.036 do CC, na parte das disposições transitórias, dispõe: “Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”⁵⁸. Conforme Silvio de Salvo Venosa:

Na locação de coisas, que pode ter por objeto bens móveis e imóveis, as disposições gerais do estatuto civil aplicam-se principalmente no tocante à locação de móveis e subsidiariamente, quando não houver disposição específica em contrário, às locações imobiliárias.⁵⁹

Adiante, o Código trata das obrigações das partes contratantes. Inicialmente aborda os deveres daquele que cede a coisa, o locador, nos artigos 566 e 568. Cabe ao locador a entrega da coisa assim que firmado o contrato, em condições de servir ao uso pactuado. Deve ainda garantir que a coisa sirva durante toda duração do contrato, assegurando uso pacífico e livre de turbações e embaraços de terceiros. O locador ainda responde pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

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.

⁵⁶ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁵⁷ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁵⁸ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁵⁹ VENOSA, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788597009774/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

Art. 568. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.⁶⁰

Quanto à entrega da coisa, aponta Lobo: “A entrega da coisa pode ser simbólica, porque o contrato de locação é meramente obrigacional e não real. No caso de imóvel, a entrega entende-se efetivada com a entrega das chaves”⁶¹. Complementarmente, Sílvio Venosa salienta: “A principal obrigação do locador é entregar e possibilitar o uso e fruição da coisa. A recusa na entrega da coisa pelo locador permite ação judicial para execução em espécie”⁶².

Por outro lado, as obrigações do locatário estão sistematizadas no artigo 569. O locatário é obrigado a usar a coisa de acordo com o uso pactuado e tratá-la como se sua fosse, pagar o aluguel tempestivamente, alertar o locador a respeito de turbações de terceiros e restituir a coisa ao final da locação, no estado em que a recebeu.

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.⁶³

Nelson Rosenvald observa, na obra Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência⁶⁴, que há uma simetria entre as obrigações do locador e do locatário. Por um lado, enquanto o locador é obrigado a entregar a coisa em estado que permita o uso pactuado, o locatário é obrigado a usar a coisa conforme o uso pactuado. Por outro lado, enquanto o locador é obrigado a reprimir turbações de terceiros, o locatário é obrigado a advertir o locador das turbações.

⁶⁰ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁶¹ LOBO, 2017. p. 331.

⁶² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2013. p. 775.

⁶³ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁶⁴ PELUSO, Cezar (coordenador). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência – lei 10.406, de 10.01.2002**. 10ª edição. São Paulo: Manole, 2016. p. 588.

Por fim o autor aponta que o inciso III do artigo 569 assemelha-se ao dever acessório da boa-fé objetiva, o dever de informação, mencionado no item 1.2.4. Porém, tendo em vista que esse dever de informação foi expressamente disposto pelo legislador, então não enquadra-se na implicitude dos deveres acessórios:

A obrigação de comunicar os atos turbativos de terceiros não se relaciona imediatamente a um dever anexo de informação motivado pelo princípio da boa-fé objetiva, pelo fato de ter sido explicitamente regrado pelo legislador. Isto é, cuida-se de obrigação acessória a que se submete todo locatário – independentemente de constar do contrato –, sem a necessidade de qualquer esforço hermenêutico para se justificar a sua natureza compulsória.⁶⁵

Adiante, nos artigos 571 e 572, o Código Civil prevê a rescisão antecipada do contrato:

Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Art. 572. Se a obrigação de pagar o aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao juiz fixá-la em bases razoáveis.⁶⁶

A rescisão antecipada, nos contratos pactuados por prazo determinado, pode ocorrer tanto por iniciativa do locatário quanto do locador, desde que haja justa indenização à outra parte. Essa norma é uma expressão do princípio *pacta sunt servanda* – os contratantes contrataram por determinado tempo, rescindir antecipadamente é violar o pacto e, portanto, devem arcar com uma penalidade pecuniária. Essa é a previsão do artigo 571.

Em contrapartida, o artigo 572 assegura a observância do princípio da função social dos contratos. Não há ilegalidade em pactuar que, da rescisão antecipada, caberá o pagamento dos alugueis vincendos, porém, dependendo do caso concreto, essa convenção pode se tornar excessivamente onerosa a uma das partes. Portanto, nesses casos, pode o juiz fixar indenização a menor.

Em seguida, os artigos 573 e 574 dispõe normas referentes aos contratos pactuados por prazo determinado.

⁶⁵ PELUSO, 2016, p. 589.

⁶⁶ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

Art. 573. A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Art. 574. Se, findo o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada, sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado.⁶⁷

O primeiro artigo prevê que, findo o prazo estipulado, extingue-se a locação, independentemente de prévia notificação ou aviso. O segundo artigo dispõe que, se consumado o prazo do contrato, o locatário não devolver a coisa e o locador não impugnar a posse, a locação transmuta-se para a modalidade de prazo indeterminado, pelo mesmo aluguel. Comenta Nelson Rosenvald:

Em verdade, o legislador enunciou uma espécie de aplicação da teoria da supressio, pois a omissão do locador por um prazo razoável gera no locatário a legítima expectativa de confiança na manutenção da locação, impedindo que tardiamente possa aquele reaver a coisa para si.⁶⁸

Caso o contrato seja extinto, conforme o artigo 573, porém, ao contrário do previsto no artigo 574, o locador se insurgir e avocar a coisa para si, serve o artigo 575:

Art. 575. Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

Parágrafo único. Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.⁶⁹

O locador deverá notificar o locatário para que restitua a coisa. Caso o locatário não observe o notificado, poderá então o locador fixar o chamado “aluguel-pena” e passará o locatário a responder por todos os danos que venham a ocorrer, ainda que oriundos de caso fortuito. Afirma Sílvio Venosa:

Nas locações regidas pelo Código Civil, nessa notificação, o locador arbitrará aluguel, caso a coisa não seja devolvida (art. 575). Trata-se de aluguel-pena a que se sujeita o locatário pela retenção indevida da coisa.

⁶⁷ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁶⁸ PELUSO, 2016. p. 593.

⁶⁹ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

Sua natureza é de cláusula penal, subordinando-se a seus princípios, inclusive à redução que pode ser feita pelo juiz.⁷⁰

É necessário ressaltar que o aluguel-pena e a responsabilidade por todos os eventuais danos não aplica-se à locação predial urbana, regida pela Lei do Inquilinato. Esse ponto será analisado em pormenores no item seguinte do presente estudo.

O artigo 576 dispõe da venda da coisa durante a vigência da locação:

Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

§ 1º O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

§ 2º Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.⁷¹

O adquirente somente será obrigado a respeitar o contrato de locação, se nele houver cláusula de vigência ainda que a coisa seja alienada e se o instrumento for levado a registro. Aponta Lobo:

Se a coisa for vendida, permutada, dada em pagamento ou doada pelo locador durante a locação, tem o locatário direito de permanecer na posse imediata da coisa locada. A lei exige, para o exercício desse direito, que o contrato de locação tenha prazo determinado e contenha cláusula específica da continuidade de sua vigência em caso de alienação e que tenha sido levado a registro competente: no Registro de Títulos e Documentos, no caso de bens móveis, e no Registro de Imóveis, no caso de bens imóveis. Nos contratos sem prazo determinado ou que se converteu em prazo indeterminado, a cláusula é inócua, pois o locador pode retomar a coisa a qualquer tempo, após a devida notificação.⁷²

Ainda, a respeito da alienação de coisa alugada, Nelson Rosenvald observa que essa norma é um marco da distinção entre os direitos obrigacionais e os direitos reais:

Temos aqui uma das mais tradicionais maneiras de distinguir os direitos obrigacionais dos direitos reais. Aqueles se caracterizam pela relatividade, produzindo efeitos entre as partes, não sendo extensíveis os deveres

⁷⁰ VENOSA, 2013. p. 576.

⁷¹ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁷² LOBO, 2017. p. 333.

especiais a terceiros estranhos à relação jurídica. Já os direitos reais são absolutos no sentido da oponibilidade erga omnes dos deveres de abstenção perante toda a coletividade.⁷³

Por fim, a última disposição do Código Civil a respeito do contrato de locação, é a expressa previsão do direito de retenção. O direito de retenção consiste na possibilidade do locatário permanecer na posse do imóvel até que as benfeitorias sejam devidamente indenizadas, ainda que a locação já tenha sido extinta. Porém não são todas as benfeitorias que ensejam direito de retenção, conforme o artigo 578: “Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador”⁷⁴.

As benfeitorias necessárias à conservação do imóvel, sempre serão indenizadas. As benfeitorias úteis, aquelas que melhoram a qualidade da coisa, porém não essenciais à sua preservação, serão indenizadas somente quando expressamente autorizadas. Por fim, as benfeitorias voluptuárias, que apenas possuem função estética, não ensejam indenização legal.

Porém a norma do artigo 578 apenas é válida para os casos em as partes não pactuarem em sentido diverso. Portanto, o contrato pode prever outras regras para a indenização de benfeitorias. Flávio Tartuce complementa:

É muito pertinente verificar o teor da Súmula 158 do STF, segundo a qual: “Salvo estipulação contratual averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário”. Mais recentemente, o STJ editou a Súmula 335, também aplicável à locação de imóveis regida pelo Código Civil, a saber: “Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”.⁷⁵

Essas são as principais disposições do Código Civil a respeito dos contratos de locação. Além desse diploma legal, há legislação esparsa que regulamenta a locação de imóveis urbanos – a já mencionada Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245, de 1991.

⁷³ PELUSO, 2016. p. 595.

⁷⁴ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁷⁵ TARTUCE, 2017. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974077/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

3.3. LEI DO INQUILINATO

As relações locatícias no Brasil foram inicialmente regidas pelo Código Civil de Beviláqua, de 1916. Posteriormente, em 1934 foi promulgada a Lei de Luvas, Decreto-Lei 24.150, visando coibir a cobrança de taxas que garantiam a renovação da locação comercial. Por fim, em 1991 foi promulgada a Lei do Inquilinato, que revogou a Lei de Luvas e passou a ser o principal diploma legal a reger as locações urbanas. Além disso, em 2002 foi promulgado o novo Código Civil, porém não revogou as disposições da lei de locações. Por fim, em 2009 a Lei do Inquilinato foi reformada pela Lei 12.112, que alterou a redação de 13 artigos.

A Lei 8.245/91 é composta por um rol de 90 artigos, divididos em três títulos: Título I – Da Locação; Título II – Dos Procedimentos; e Título III – Das Disposições Finais e Transitórias. No Título I, há dois capítulos: as disposições gerais no Capítulo I e as disposições especiais no Capítulo II.

3.3.1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO

O âmbito de alcance da Lei do Inquilinato foi delimitado logo no seu artigo 1º, no qual o legislador estipulou:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
a) as locações:
1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.⁷⁶

Em 1991, quando foi promulgada a Lei do Inquilinato, ainda vigorava o Código Civil de 1916, que adotava a tríplice-compreensão da locação, nos moldes do Direito Romano, conforme já analisado no item 2.1. Portanto, meio à compreensão da

⁷⁶ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

época, o legislador inovou, deixando de lado a locação de serviços e locação de obras, regendo apenas a locação de coisas.

De acordo com o artigo acima, o objeto da Lei Inquilinato são as locações de imóveis urbanos, excluídos os bens públicos, as vagas autônomas de garagem, os espaços de publicidade, os imóveis com serviços de hotelaria e o arrendamento mercantil. Porém a lei não definiu quais são os imóveis urbanos, cabendo à doutrina elucidar a questão.

Atualmente é pacífico que há dois tipos de imóveis: os urbanos, regidos pela Lei do Inquilinato, e os rústicos, aqueles destinados à produção agrícola ou pecuária, regidos pelo Estatuto da Terra, Lei 4.054/64. Conforme aponta Sílvio Venosa: “Essa lei se destina a regular as locações de imóveis urbanos. Portanto, de início se excluem do seu alcance os bens móveis e os imóveis rurais”⁷⁷.

Sylvio Capanema aborda a questão concluindo que a locação de imóvel urbano compreende terrenos urbanos, havendo ou não construções:

Tanto as leis anteriores, como o Código Civil, referem-se a prédio urbano, ao limitar o seu campo de incidência. [...] A corrente tradicional e dominante, fiel à origem romana, sempre considerou como prédio, para efeito da Lei do Inquilinato, tanto o solo, quanto as construções que a ele acedem. Estariam, assim, submetidas à disciplina da lei do inquilinato as locações de terrenos, desprovidos de construções, depósitos, assim como aqueles em que houvesse acessões artificiais, como galpões, casas ou edifícios. [...] Nos parece claro que, para efeito da Lei do Inquilinato, o imóvel a que ela se refere é o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, bem como tudo o que o homem incorporar permanentemente ao solo, como os edifícios e construções. No nosso entendimento, a atual Lei do Inquilinato se aplicará às locações de terrenos urbanos, haja ou não construção, salvo as exceções elencadas, no parágrafo único.⁷⁸

Ainda, as disposições finais e transitórias da Lei, dispostas nos artigos 76 e seguintes, delimitam temporal e processualmente o seu âmbito de aplicação. As locações residenciais iniciadas anteriormente à vigência da lei foram automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado e às ações que estivessem em curso, não seriam aplicadas as disposições da Lei:

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

⁷⁷ VENOSA, 2016. p. 4.

⁷⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530976224/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.⁷⁹

Por fim, o artigo 79 expressamente dispõe que as normas da Lei do Inquilinato aplicam-se preferencialmente às locações urbanas, restando às normas do Código Civil e do Código de Processo Civil apenas para hipóteses de omissão: “Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil”⁸⁰.

Portanto o âmbito de aplicação da Lei do Inquilinato delimita-se às locações de imóveis urbanos, sejam esses compostos somente pelo solo ou acrescidos de construções – ressalvadas as hipóteses excepcionadas no parágrafo único do artigo 1º.

3.3.2. DISPOSIÇÕES GERAIS

As normas que regem as disposições gerais do contrato de locação de imóvel urbano estão no Capítulo I do Título I da Lei do Inquilinato. Trata-se de um extenso rol de artigos, dentre os quais destacam-se a tratativa sobre o prazo, as consequências da alienação do bem durante a locação, os deveres das partes e o direito de preferência.

O contrato de locação de imóvel urbano poderá ser firmado por qualquer prazo, determinado ou não. Contudo, aqueles firmados por mais de dez anos, deverão conter vênias conjugais. A necessidade de outorga da vênias conjugais deve ser analisada sob a ótica do regime de bens do casamento, sendo dispensada para determinados regimes.

Artigo 3º da Lei 8.245/91 - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênias conjugais, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênias conjugais, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.⁸¹

⁷⁹ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid.

Quanto aos sujeitos, a Lei ainda determina que, nas hipóteses em que houver mais de um locador ou mais de um locatário, todos respondem solidariamente pelo adimplemento das obrigações oriundas do contrato:

Art. 2º. Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou. Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.⁸²

Essa solidariedade materializa-se, por exemplo, na possibilidade de apenas um dos locadores promover ações de despejo ou de apenas um locatário promover ações revisionais de aluguel. Caso não houvesse a solidariedade, todos os sujeitos deveriam integrar os polos ativo/passivo das ações. Conforme observa Silvio Venosa:

[...] a utilidade do instituto, na prática, se mostrou quanto à possibilidade de um só dos locadores promover a ação de despejo. Havendo muitos condôminos no mesmo imóvel locado, a ação de despejo, mormente por falta de pagamento, seria extremamente dificultada não fosse a solidariedade legal entre os locadores.⁸³

Depois, há a regulamentação da alienação do bem no curso do contrato de locação. A matéria foi tratada através da ótica do Código Civil no item 2.2 do presente estudo. A Lei do Inquilinato, por sua vez, regula essa questão no seu artigo 8º:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

A tratativa é semelhante à disposta no Código Civil, porém distingue-se pela necessidade de notificação ao locatário para desocupação em noventa dias caso o

⁸² BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁸³ VENOSA, 2016. p. 35.

adquirente deseje denunciar o contrato. O adquirente somente deverá respeitar a relação locatícia existente quando presente cláusula de vigência no contrato de locação. Silvio Venosa observa que:

Fosse o novo adquirente, como no passado, obrigado a respeitar a locação, estaria liminarmente restringido o direito de dispor da propriedade. O dispositivo demonstrou ser eficaz sob a égide da lei revogada. Poucos, porém, foram os casos em que o inquilino se acautelou com o competente registro imobiliário do contrato.⁸⁴

Sucessivamente, a Lei do Inquilinato determina que o aluguel pode ser livremente pactuado, sendo vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação em razão da variação cambial e do salário mínimo. Prevê que são lícitas cláusulas de reajuste do aluguel e também aditamentos para reconvenção do valor. Conforme Sylvio Capanema:

[...] preservou-se o princípio da livre convenção do aluguel inicial. A intervenção do Estado se opera depois, quanto à correção do aluguel, a sua periodicidade e os índices aplicáveis. O aluguel inicial fica ao sabor da realidade do mercado, no momento da formação do contrato, obedecendo à milenar lei da oferta e da procura. Isto decorre não só do princípio da autonomia privada como da natureza comutativa do contrato de locação.⁸⁵

A intervenção estatal quanto à correção e reajuste do aluguel será abordada posteriormente no presente estudo, nos itens 3.3.4 e 3.3.5, que tratam dos procedimentos especiais da Lei do Inquilinato.

Adiante, a lei dispõe a respeito dos deveres das partes em um rol extremamente detalhado, repetindo diversas disposições do Código Civil, porém com maior abrangência. A respeito do tema, ensina Sylvio Capanema:

O Código Civil relaciona as principais obrigações do locador e do locatário, estando muitas delas reproduzidas nos artigos 22 e 23 da presente lei. A princípio, poderia parecer inútil a repetição, já estando a matéria disciplinada na lei comum. Ocorre que os leigos raramente tomam conhecimento do que dispõe o Código Civil, o que os leva, com frequência, a violar os deveres impostos, tanto a locadores, quanto a locatários. Já a Lei do Inquilinato, pela sua grande densidade econômica e social, é mais divulgada e conhecida, pois a todos interessa. Daí ser oportuno que nela

⁸⁴ VENOSA, 2016, p. 69.

⁸⁵ SOUZA, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530976224/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

sejam explicitadas as obrigações das partes, que serão, assim, mais eficazmente respeitadas.⁸⁶

Além disso, Tatiana Bonatti Peres afirma que o rol de deveres disposto nos artigos 22 a 26 da Lei do Inquilinato não é composto por *numerus clausus*, havendo outras obrigações previstas em demais artigos da lei:

Nos termos do art. 9º, II, da Lei do Inquilinato, a locação pode ser desfeita por inadimplemento de obrigações contratuais ou legais. Todavia, nem sempre terá o locatário interesse em desfazer a relação contratual, de modo que, caberá, também, em favor do locatário, de acordo com a natureza da infração, ação de obrigação de fazer contra o locador. A lei enumera alguns dos deveres das partes, sem prejuízo de outros previstos expressamente em lei, ou que decorram dos princípios que norteiam a celebração e execução dos contratos, em especial os decorrentes dos deveres de boa-fé.⁸⁷

Dentre os deveres do locador, estão o dever de garantir o uso pacífico do bem, de responder pelos vícios anteriores à locação, de pagar de despesas extraordinárias ao condomínio, entre outros. Por outro lado, o locatário é obrigado a pagar o aluguel e os encargos da locação, reparar o imóvel nos danos provocados por si, seus dependentes ou visitantes, pagar despesas de telefone, energia elétrica, luz, gás e água, não modificar o imóvel sem autorização do locador, entre outros.

Não obstante os seus deveres, o inquilino goza do direito de preferência na aquisição do imóvel. Conforme o artigo 27:

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.⁸⁸

De acordo com Carla Wainer Chalhó Lgow, o direito de preferência recai tanto sobre a locação residencial quanto sobre a não residencial, sobre as locações

⁸⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530976224/>>, acesso em 20 de abril de 2018.

⁸⁷ JUNIOR, Luiz Antonio Scavone e PERES, Tatiana Bonatti (organizadores). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual da doutrina e jurisprudência**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530973032/>>, acesso em 20 de abril de 2018.

⁸⁸ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

por prazo determinado e sobre as locações por prazo indeterminado. É um direito com amplo campo de aplicação e que não precisa estar expressamente previsto no contrato. Contudo, sendo um direito disponível, pode ser renunciado pelo locatário.

Tratando-se de direito estabelecido em lei, basta que “haja locação para que tenha o inquilino o direito de preferência, independentemente da existência de cláusula contratual”. O direito de preferência, portanto, “existe com o só fato da locação, mas é direito latente, ainda não exequível”, pois somente se torna eficaz diante do preenchimento dos pressupostos acima elencados (isto é, decisão livre do locador em celebrar um contrato preferível em certas condições, com seus termos essenciais já perfeitamente definidos, conforme previamente ajustado com o terceiro, potencial adquirente).⁸⁹

Além do direito de preferência, outro ponto relevante na Lei do Inquilinato é a tratativa a respeito das benfeitorias. A indenização pelas benfeitorias nas relações de locação de imóvel urbano é realizada da mesma forma que a prevista no Código Civil: as benfeitorias necessárias serão indenizadas independente de consentimento do locador, as úteis serão indenizadas desde que previamente autorizadas e, por fim, as voluptuárias não serão indenizadas. As benfeitorias voluptuárias poderão ser retiradas do imóvel desde que não culminem considerável modificação no bem: “Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel”⁹⁰.

Porém nos contratos de locação não residencial, aqueles destinados à uso comercial, costumam constar cláusulas de expressa renúncia ao direito de retenção e indenização pelas benfeitorias. Conforme apontam Nagib Filho e Romar de Sá: “É usual que conste no contrato de locação a cláusula pela qual o inquilino renuncia, desde já, ao direito de indenização e de retenção, ainda que decorrente de benfeitorias necessária”⁹¹.

Adiante, no artigo 37 da Lei 8.245 constam as espécies de garantias que podem ser outorgadas para salvaguardar o crédito do locador. As garantias

⁸⁹ JUNIOR, Luiz Antonio Scavone e PERES, Tatiana Bonatti (organizadores). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual da doutrina e jurisprudência**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530973032/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁹⁰ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

⁹¹ FILHO, Nagib Slaibi e SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 250.

previstas pela Lei são a caução real de bens móveis ou imóveis, a fiança, o seguro locatício e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Conforme Sylvio Capanema:

Para reduzir o risco do eventual inadimplemento das obrigações do locatário, especialmente quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos, e à conservação do imóvel, permite a lei que o locador exija garantias. As chamadas obrigações de garantia, que se distinguem das de meio e das de resultado, objetivam afastar dos ombros do credor os riscos do inadimplemento do devedor.⁹²

Importante ressaltar que o artigo 37 é composto por um rol exaustivo, não sendo permitida a prestação de quaisquer outras garantias não expressas na letra da lei. Ainda, o parágrafo único do mesmo artigo dispõe que somente pode ser prestado um tipo de garantia por locação.

Por fim, o legislador conclui as disposições gerais da Lei do Inquilinato com o artigo 45, que reconhece como nulas de pleno direito todas as cláusulas contratuais que visem elidir os objetivos da lei, obstando direitos do locador e do locatário.

Portanto, o primeiro capítulo da Lei 8.245/91 consiste num panorama geral da locação urbana: tem como base essencialmente as normas dispostas no Código Civil, aperfeiçoando-as e aprofundando-as, originando um estatuto detalhado da locação predial urbana.

3.3.3. TIPOS DE LOCAÇÃO

A Lei do Inquilinato prevê três espécies de locação urbana: a locação residencial, a locação para temporada e a locação não residencial. O legislador não especificou o conceito de locação residencial e não residencial, restando a diferenciação à análise da destinação do imóvel – seja ela residencial ou comercial. Conforme aponta Sylvio Capanema a respeito da locação residencial:

A locação residencial apresenta maior densidade social, o que recomenda proteção especial da lei. O locatário, em geral, é economicamente mais fraco que o locador, e acaba sucumbindo às suas exigências. A forte pressão da demanda, em contraponto a uma oferta inelástica, produz resultados desastrosos, sob o ponto de vista da justiça social, com a celebração de contratos leoninos. Daí a preocupação sempre manifestada

⁹² SOUZA, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530976224/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

pelo Estado, no sentido de dotar o regime jurídico da locação para fins residenciais de mecanismos mais eficientes de proteção ao locatário, na tentativa de compensar a fragilidade econômica.⁹³

Ainda, a locação para temporada é conceituada no artigo 48 da lei 8.245/9: é a locação de imóvel com destinação a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde e outros fatos que decorram tão-somente por tempo determinado não superior a 90 dias.

Contudo, a locação residencial e a locação para temporada não constituem objeto do deste estudo. Sendo assim, resta a análise da locação não residencial.

O estudo da locação não residencial se dá pela ótica da proteção ao ponto comercial. Ponto comercial é elemento imaterial do estabelecimento comercial, constituído não somente pela sua localização física, mas também pelo fundo de comércio desenvolvido, ou seja, pelo reconhecimento da clientela.

Ponto é o local em que o empresário se estabelece. É um dos fatores decisivos para o sucesso do seu empreendimento. Por essa razão, o interesse voltado à permanência no ponto é prestigiado pelo direito. [...] Quando o empresário é o proprietário do imóvel em que se estabeleceu, o seu direito de inerência ao ponto é assegurado pelo direito de propriedade. Quando, entretanto, ele não é o proprietário, mas o locatário, a proteção do seu direito de inerência ao ponto decorre de uma disciplina específica de certos contratos de locação residencial [...].⁹⁴

A localização do ponto comercial é elemento estratégico do negócio e implica, portanto, em uma proteção específica. O empresário que é locatário do imóvel no qual desenvolve a sua atividade empresarial é detentor do direito de inerência. O direito de inerência, quando exercido dentro dos requisitos legais, culmina na renovação compulsória do contrato de locação – independentemente da anuência do locador. Esse tema será abordado posteriormente, no item 3.3.5.

A Lei do Inquilinato prevê tratamento diferenciado às locações não residenciais, um exemplo é a proteção ao ponto comercial. E os *Shopping Centers* são empreendimentos de tamanha complexidade, que, não obstante terem o tratamento diferenciado das locações não residenciais, são ainda dotados de um tratamento ainda mais específico. Assim dispõe o artigo 54:

⁹³ SOUZA, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530976224/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁹⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial – volume I**. 21ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 140.

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;
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.⁹⁵

As relações entre o lojista, aquele que aluga a loja, e o empreendedor têm autonomia em relação aos procedimentos previstos na Lei do Inquilinato. Ou seja, aquilo que for convencionado no contrato de locação sobrepõe-se ao disposto na lei, desde que respeitado o já mencionado artigo 45. Não podem ser previstas cláusulas que visem obstar a renovação compulsória ou a revisão periódica dos alugueis.

Além disso, o lojista não poderá ser obrigado ao pagamento de despesas com obras referentes à estrutura integral do empreendimento, despesas com pintura de fachadas, iluminação e esquadrias internas e nem de despesas com indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados anterior ao início da locação, conforme o artigo 54 que será analisado posteriormente.

Não obstante as peculiaridades específicas da relação dos lojistas com o empreendedor do *Shopping Center*, há procedimentos específicos comuns a todas as locações prediais urbanas. Serão abordadas a ação revisional de alugueis e a ação renovatória de locação.

3.3.4. AÇÃO REVISIONAL

A ação revisional de alugueis está prevista nos artigos 68 a 70 da lei e tem por objetivo a adequação do aluguel à realidade econômica do mercado. Conforme João Luís Zaratín Lotufo:

Em razão da oscilação do mercado imobiliário, a Lei do Inquilinato permite a revisão dos aluguéis fixados, de forma a permitir que os valores sejam readequados às perspectivas econômicas supervenientes à contratação, ou seja, possibilitando o reequilíbrio do negócio entabulado entre locador e

⁹⁵ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

locatário, seja a locação para fins residenciais ou não residenciais. A alteração superveniente do mercado imobiliário há de ser tal que configure um desequilíbrio entre as prestações do locador e do locatário, sendo sensível a ambas as partes. É dizer: não basta uma simples oscilação pontual.⁹⁶

O artigo 68 dispõe as normas procedimentais da ação revisional: a petição inicial deverá conter, além dos requisitos constantes do Código de Processo Civil, o valor pretendido do aluguel. Ainda, o juiz deverá fixar o aluguel provisório, que vigorará no curso da ação. Caso a ação seja proposta pelo locador, o valor do aluguel provisório não poderá ser superior a 80% do valor pretendido e, caso a ação seja proposta pelo locatário, o valor do aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% do valor vigente.

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

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

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

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento;

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório.⁹⁷

Importante ressaltar que, de acordo com o artigo 69, o novo aluguel somente será exigível após o trânsito em julgado da sentença.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios

⁹⁶ JUNIOR e PERES, 2016. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530973032/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

⁹⁷ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Portanto, ainda que seja fixado em audiência de conciliação, a diferença entre o aluguel anterior e o atualizado não poderá ser provisoriamente executada. Conforme Venosa: “O novo aluguel é devido desde a citação, mas somente podem ser exigidas as diferenças com a sentença transitada em julgado. Não se atende aí, portanto, à possibilidade de execução provisória”⁹⁸.

Por fim, o artigo 70 dispõe que o juiz poderá homologar acordo de desocupação. A desocupação pode ocorrer quando o aluguel revisado e atualizado se tornar excessivamente oneroso ao locatário, porém for o mínimo necessário a atender as necessidades do mercado e do locador. Afirma Venosa: “Com frequência, quando da tentativa de conciliação na ação revisional, o inquilino, por não poder suportar o novo aluguel, prefere desocupar o imóvel em prazo razoável”⁹⁹.

Além da ação revisional de alugueis, a Lei do Inquilinato também prevê o procedimento da ação renovatória.

3.3.5. AÇÃO RENOVATÓRIA

A ação renovatória tem por objetivo a proteção do ponto comercial, conforme já mencionado. Caso estejam preenchidos os requisitos legais, o locatário terá direito a renovar compulsoriamente o contrato. Segundo Luiz Antonio Scavone Junior: “A ação renovatória observa o procedimento comum. Portanto, segue o roteiro desta espécie com a peculiaridade da fixação de aluguel provisório”¹⁰⁰.

Para que o inquilino faça jus à ação renovatória, deve cumprir as exigências do artigo 51:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

⁹⁸ VENOSA, 2016, p. 373.

⁹⁹ Ibid., p. 376.

¹⁰⁰ JUNIOR e PERES, 2016. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530973032/>>. Acesso em 20 agosto 2018.

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

[...]

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.¹⁰¹

O prazo para a propositura da ação renovatória inicia um ano antes da extinção do contrato de locação e termina seis meses antes da extinção do contrato. A petição inicial deverá ser instruída com os documentos do artigo 71: prova do preenchimento dos requisitos do artigo 51, do exato cumprimento do contrato em curso e da quitação dos impostos que incidiram sobre o imóvel, indicação das condições oferecidas para a renovação, indicação do fiador acompanhada da anuência da fiança e, quando necessário, prova de ser cessionário ou sucessor.

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.¹⁰²

O âmbito de defesa do locador é reduzido, podendo contestar apenas as hipóteses do artigo 72:

¹⁰¹ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

¹⁰² Ibid.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:
I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;
II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;
III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;
IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).¹⁰³

Ainda, conforme o artigo 52, nas locações urbanas o locador não é obrigado caso haja determinação de obras por parte do Poder Público que resultem em radical transformação ou valorização da propriedade e caso o locador prove que usará o imóvel para si ou para transferência de seu negócio. Contudo, na segunda hipótese o locador não poderá destinar ao mesmo ramo de uso do locatário.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:
I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;
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.
§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.
§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.
§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com 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 der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.¹⁰⁴

O parágrafo segundo do artigo 52 expressamente dispõe que se a locação for de *Shopping Center*, não caberá a recusa da renovação com fundamento na retomada para uso próprio ou transferência do seu negócio.

Por fim, não sendo renovada a locação, o juiz determinará o despejo do inquilino, conforme o artigo 74: “Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta)

¹⁰³ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

¹⁰⁴ Ibid.

dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação”¹⁰⁵. Nagib Filho e Romar de Sá concluem:

A ação renovatória porta a pretensão de renovação (ou renovamento, na linguagem do Decreto n. 24.150/34) do contrato de locação de imóvel não residencial que tenha sido celebrado por escrito e por prazo determinado e cujo prazo mínimo ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos, devendo o locatário estar explorando o seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. A pretensão à renovação é pretensão constitutiva (isto é, a sentença substitui o consenso negado pelas partes para entabular um novo contrato).¹⁰⁶

Tendo sido tratadas as disposições gerais da Lei do Inquilinato, os tipos de locação e os procedimentos especiais, é traçado um panorama geral da locação urbana no ordenamento jurídico brasileiro.

Como já mencionado, não obstante o tratamento diferenciado que a Lei do Inquilinato confere às locações urbanas, os *Shopping Centers* são dotados de características únicas. São empreendimentos complexos, inovadores e relativamente recentes na história do comércio. Sendo assim, faz-se útil e necessário analisar as peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers*.

¹⁰⁵ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

¹⁰⁶ FILHO e SÁ, 2010. p. 481.

4. PECULIARIDADES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTERS*

4.1. PANORAMA HISTÓRICO-LEGAL DOS *SHOPPING CENTERS*

Há controvérsia entre os historiadores a respeito do contexto de surgimento dos *Shopping Centers*. Parte dos estudiosos defende que esses empreendimentos têm origem nas grandes lojas de departamento francesas, como o parisiense Le Bon Marché, fundado em 1838. Há, por outro lado, outra linha de estudo com a compreensão de que essas lojas de departamento ou varejo não são *Shopping Centers*, visto que há uma única loja comercializando grande variedade de produtos e não uma administração comum de negócios realizados por vendedores diversos. Para esses historiadores, os *Shopping Centers* têm origem nos *malls* americanos - grandes complexos de lojas dos mais diversos setores, com administração única e estacionamento comum. Ivo Martins confirma: “A doutrina não é unânime quanto à origem histórica do Shopping Center”¹⁰⁷.

O *International Council Of Shopping Centers*, por sua vez, define esses empreendimentos como “um grupo de lojas e outros estabelecimentos comerciais que é planejado, desenvolvido, criado e administrado como um único negócio, com um estacionamento comum”¹⁰⁸.

No Brasil o primeiro *Shopping Center* foi fundado na capital paulista em 1966, o Shopping Iguatemi. A relevância de observar a data de fundação do primeiro *Shopping Center* no Brasil é este datar de época na qual não havia regramento legal a respeito desses empreendimentos. Sendo assim, ocorriam na época diversos debates questionando a natureza jurídica dos contratos firmados dentro de *Shopping Centers*, questionando-se serem contratos totalmente atípicos ou meros contratos de locação.

Foi apenas em 1991 que os *Shopping Centers* integraram o ordenamento jurídico brasileiro, com a promulgação da Lei do Inquilinato. O artigo 54 da Lei, já analisado, dispõe:

¹⁰⁷ MARTINS, Ivo Fernando Pereira. **Tenant Mix em Shopping Centers**. Ivo F P Martins. São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://ivofpmartins.com.br/o-que-e-o-tenant-mix-contratos-em-shopping-center/>>, acesso em 14 de agosto de 2018

¹⁰⁸ Shopping Center Definitions. **International Council of Shopping Centers**. Disponível em <<https://www.icsc.org/news-and-views/research/shopping-center-definitions>>, acesso em 01 de agosto de 2018.

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;
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.¹⁰⁹

O caput do artigo tem como objetivo alargar a liberdade contratual entre os lojistas e os empreendedores (locadores), admitindo cláusulas com disposições diversas do disposto na Lei do Inquilinato. Tal liberalidade pode ser temerária em cenários de hipossuficiência do lojista. Conforme aponta Cerveira Filho:

Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, a princípio prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei, nos termos do artigo 54 da lei do Inquilinato, que consagra o princípio “*pacta sunt servanda*”, nesse tipo de locação. Permite-se, porém, a modificação ou descon sideração das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas, pois o direito não dá guarida a relações abusivas, injustas ou que firam a isonomia causando enriquecimento indevido de uma parte em detrimento de outra.¹¹⁰

Ainda a respeito da tratativa legal dos *Shopping Centers*, Venosa afirma que, não obstante o artigo 54 da Lei do Inquilinato, esses empreendimentos deveriam possuir esquemática legal própria, devido à complexidade da matéria:

Passam os chamados shopping centers a participar da legislação locacional brasileira, embora devessem estar presentes em ordenamento específico. Os centros de compras, originados nos Estados Unidos, hoje colocam-se como molas mestras do comércio, em todos os países, à medida que desenvolvem seu capital e dão oportunidade à economia privada. [...] Há necessidade de legislação que oriente não apenas as locações dos espaços nesses locais como também a própria instituição e estrutura desses empreendimentos.¹¹¹

¹⁰⁹ BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018..

¹¹⁰ FILHO, Mário Cerveira. **O Aluguel Percentual Deve ser Discutido nas Ações Renovatórias**. Cerveira Advogados. São Paulo, 2004. Disponível em <<http://cerveiraadvogados.com.br/home/o-aluguel-percentual-deve-ser-discutido-nas-acoes-renovatorias/>>, acesso em 14 de Agosto de 2018.

¹¹¹ VENOSA, 2016, p. 269.

Os parágrafos do artigo acima serão analisados adiante, no item 4.4.3.

A partir dessas breves notas é possível concluir que a perspectiva histórico-legal das relações contratuais em *Shopping Centers* no Brasil é recente. O primeiro empreendimento foi fundado a pouco mais de quatro décadas e a primeira tentativa de legislar a matéria foi realizada de forma demasiadamente rasa.

Porém, ainda que a perspectiva histórico-legal das relações contratuais em *Shopping Centers* no Brasil seja recente, a perspectiva doutrinária-jurisprudencial foi vastamente desenvolvida e o presente estudo passará a ter enfoque nessa linha de estudo.

4.2. NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS EM *SHOPPING CENTERS*

Ainda que raso, conforme a crítica de Venosa, o artigo 54 da Lei do Inquilinato elucidou com excelência uma questão que por muito tempo foi objeto de debate pela doutrina – a natureza jurídica dos contratos de locação em *Shopping Centers*. Antes da menção legal a esses contratos a doutrina divergia no entendimento: parte dos estudiosos defendiam que os contratos eram puramente locatícios, enquanto outra parte defendia que as peculiaridades desses contratos impediam o seu enquadramento como locação. Conforme aponta Capanema:

Sustentam uns que se trata de contrato de locação, ainda que contenha cláusulas inortodoxas; outros defendem a tese do contrato atípico; há os que afirmam tratar-se de contrato misto, ou complexo, ou coligado, no qual a figura típica principal é a locação. Muitos vislumbram nele um contrato de sociedade, em razão do pagamento do 'aluguel proporcional'. E o mestre Orlando Gomes chegou a falar em uma nova espécie, autônoma, a que denominou de 'contrato de estabelecimento'.¹¹²

As mencionadas peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers* serão abordadas no item 4.4.

O início deste debate doutrinário remonta ao ano de 1983, momento em que Orlando Gomes defende a natureza atípica desses contratos:

O contrato do lojista do shopping center não é, seguramente, um contato coligado. As anomalias que o tornam insólito não resultam reconhecidamente de conexão entre dois ou mais contratos. Na coligação

¹¹² SOUZA, 1991. p. 271.

de contratos não existe unidade de causa; cada qual conserva a sua. Há apenas unidade econômica e pluralidade jurídica. É manifesto que no aludido contrato não se reúnem o contrato de locação e o contrato de sociedade na acepção lata de combinação de esforços ou recursos para lograr fins comuns.¹¹³

Sobreveio o entendimento de Caio Mário, afirmando que não há uma categoria *prêt-à-porter* aos contratos de *Shopping Centers*. Caio Mário critica a incessante busca dos juristas pelo enquadramento dos contratos em questão à uma classificação jurídica, porém termina o seu estudo sem uma conclusão ao seu entendimento:

Não há unidade conceitual nas conclusões destes eminentes Mestres, nem nas decisões dos tribunais. Ora se inclinam para emprestar plena autonomia e conseqüente atipicidade ao contrato shopping center; ora situam-no no campo tradicional do contrato de locação, tal como ordenado no Código Civil e nas leis especiais que regulam este contrato. As tendências ora revelam comodismo frequente nos juristas, ora se plantam na mobilização de conceitos sedimentados, ora preferem, numa capitulação de contrato *sui generis*, apresentar o instituto como de atipicidade essencial. A verdade, porém, é que o shopping center nem é um contrato tradicionalmente ordenado pelo legislador, espécie de negócio jurídico *prêt-à-porter*, que Josserand inclui na classe dos já “confeccionados”; nem é o que o mesmo autor qualifica de “contrato sob medida”, que cada vez os interessados têm de elaborar extraíndo-o do nada, para, com cláusulas tiradas de sua imaginação criadora, elaborá-los caso por caso.¹¹⁴

Além de Orlando Gomes e Caio Mário, diversos outros juristas clássicos brasileiros dispuseram a respeito do tema. Porém, com o advento da Lei do Inquilinato, a questão restou pacífica. Tendo em vista que a mencionada lei regula as locações prediais urbanas, ao abordar os contratos em *Shopping Centers*, acaba por apontar a sua natureza jurídica: contratos de locação típicos, ainda que dotados de peculiaridades próprias. Segundo Nagib:

Ao dispor sobre o contrato de shopping center, a Lei n. 8.245/91 tem, ao menos, o mérito de solver, no plano nacional, uma questão que atormentou advogados e juízes durante a última década, quando tal empreendimento tornou-se comum nos grandes centros: a natureza jurídica do shopping center.¹¹⁵

¹¹³ GOMES, Orlando. **Traços do Perfil Jurídico de um Shopping Center. Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial, vol. IV.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. P. 765.

¹¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Shopping Centers – Organização econômica e disciplina jurídica. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, vol. V.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. P. 611.

¹¹⁵ FILHO e SÁ, 2010. p. 343.

Portanto, ainda que a questão tenha sido objeto de amplo debate doutrinário, atualmente há um entendimento pacífico quanto à natureza dos contratos de locação em *Shopping Centers*. Porém os elementos que geraram tal debate ainda subsistem, são elementos que diferenciam esses contratos das demais locações urbanas.

Além dos debates a respeito da natureza jurídica dos contratos de locação em *Shopping Centers*, houve também na doutrina amplo debate a respeito da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nessas relações, tendo em vista a hipossuficiência de determinados lojistas face a potência dos empreendedores. Porém o Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência pacífica em relação a essa questão. Tal entendimento é explícito na ementa do Agravo de Instrumento no Recurso Especial nº 128546/RJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO CÍVEL. INAPLICABILIDADE DO CDC A CONTRATOS DE LOCAÇÃO. SHOPPING E EXPOSITOR DE FEIRA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Está cristalizado na jurisprudência desta eg. Corte Superior que o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado a relações jurídicas estabelecidas com base em contratos de locação, para as quais há legislação específica, qual seja a Lei 8.245/91.
2. No caso dos autos, foi constatada a relação regida pela Lei 8.245/91, portanto, o Codex consumerista torna-se inaplicável à espécie, o que afasta a responsabilidade solidária do shopping locador pelos danos causados ao consumidor.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.¹¹⁶

Com a jurisprudência acima pode-se observar a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre lojista e empreendedor, tendo em vista essas relações possuírem regramento próprio, qual seja, a Lei do Inquilinato.

Portanto atualmente é pacífico que os contratos de *Shopping Center* possuem natureza locatícia típica e não são regidos pelo ordenamento consumerista. Além disso, é os *Shoppings* são empreendimentos de alta complexidade que demandam profundo estudo e planejamento, o que será tópico de estudo a seguir.

¹¹⁶ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. 4ª Turma. Agravo de Instrumento no Recurso Especial nº 1285546/RJ. Agravante: José Geraldo Esteves. Relatora: Ministro Lázaro Guimarães. 2018. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=81119654&num_registro=201102405561&data=20180327&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em 03/09/2018.

4.3. PLANEJAMENTO E TENANT MIX DO *SHOPPING CENTER*

Os *Shopping Centers* são empreendimentos de alta complexidade desde o seu planejamento. A organização de um *Shopping Center* tem início com extensos estudos a respeito da localização a edificar a sua estrutura. Nessa fase, são levados em conta os critérios e exigências do Poder Executivo para fins de emissão de alvarás de funcionamento e também critérios mercadológicos da economia local. De acordo com Gersherson:

Assim, é na fase preliminar que é realizado o estudo dos potenciais consumidores e é definido o perfil do shopping e as atividades ideais dos futuros lojistas, que serão distribuídas no interior do prédio de forma organizada (*tenant mix*).¹¹⁷

Ainda, o empreendedor deve planejar a estrutura interna do *Shopping Center*, implementando espaços adequados para o funcionamento de diversos tipos de comércio, desde lojas âncoras a pequenos quiosques, dispondo de uma grande área a ser estruturado o estacionamento e ainda um local para incorporar as salas de cinema. Gersherson afirma:

O empreendedor, ao planejar a construção, deverá verificar a melhor localização para erigir o shopping; o terreno deverá ser suficientemente grande para comportar as lojas e demais comodidades e atrativos, como estacionamento e lazer. Terá de atribuir maiores espaços a usos ou atividades comuns do que às lojas, tais como estacionamento, parques de diversões, espaçosos corredores, elevadores, rampas e escadas rolantes serviços estranhos ao comércio lojista (bancos, correios e telégrafos, telefones, assistência médica, segurança etc.).¹¹⁸

Após a estruturação interna, cabe ao empreendedor a minuciosa seleção dos ramos de comércio a serem desenvolvidos no empreendimento. Em análise conjunta com o público-alvo e com as condições mercadológicas locais, há a elaboração do denominado “*tenant mix*”. Ivo Martins dispõe:

O *tenant mix*, ou simplesmente *mix*, é o planejamento prévio feito em relação às necessidades daquela localidade, posicionamento das lojas no

¹¹⁷ GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de locação em Shopping Center**. Tese de Mestrado – Direito, Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 2014. p. 50.

¹¹⁸ *Ibid*, p. 49.

Centro Comercial e organização das lojas, ou seja, é o estudo preliminar que visa à possibilidade de lucro futuro.¹¹⁹

Por tanto, o tenant mix é a disposição interna do comércio em um *Shopping Center*. Nesse planejamento, há a previsão do número de lojas, entre lojas âncoras, lojas de uso comercial, quiosques e estabelecimentos para alimentação. Patrícia Tomé afirma:

Por sua vez, é feito um estudo, muito bem planejado por profissionais, o qual será executado pelo empreendedor, com a distribuição dos espaços dentro do shopping, com intuito de proporcionar o sucesso do empreendimento. Este projeto de divisão dos espaços com intuito de gerar lucro e sucesso do empreendimento é chamado de tenant mix. O tenant mix se pauta em um planejamento prévio, que visa a distribuição estratégica das lojas, bem como a realização de promoções e publicidade, a fim de operacionalizar toda essa estrutura, com a finalidade de lucro para todos os envolvidos. Oportuno dispor, que o mix perfeito, resulta de uma boa administração, a qual permite o alcance da função social do contrato celebrado. Observa-se que, a distribuição interna das lojas é extremamente importante, para permitir o alcance do tenant mix projetado, de modo em que são colocadas as lojas âncoras em pontos estratégicos, a fim de permitir a circulação uniforme do público por todos os corredores do empreendimento.

Não obstante a extrema relevância do tenant mix para o planejamento do empreendedor, esse estudo é ainda importante àqueles que pretendem ingressar no *Shopping Center*, os futuros lojistas. Quando as negociações entre o empreendedor e o possível lojista iniciam, um dos pontos discutidos é a futura posição do lojista no tenant mix, em análise conjunta com os comércios que o circundarão.

A alteração do tenant mix é tida pela jurisprudência como quebra do equilíbrio contratual. Conforme Ivo Martins:

A importância do *tenant mix* tem sido reconhecida pelos Tribunais Superiores. Neste sentido, deve-se observar que a má administração do *mix* poderá gerar o desequilíbrio contratual, por exemplo, quando o *Shopping Center* não contrata com determinada loja-âncora que havia, previamente prometido contratar. Neste caso, necessário se faz rever as cláusulas contratuais dos lojistas, uma vez que há lidima desvalorização do empreendimento.¹²⁰

¹¹⁹ MARTINS, Ivo Fernando Pereira. *Tenant Mix em Shopping Centers*. Ivo F P Martins. São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://ivofpmartins.com.br/o-que-e-o-tenant-mix-contratos-em-shopping-center/>>. Acesso em: 03 de setembro de 2018.

¹²⁰ MARTINS, Ivo Fernando Pereira. *Tenant Mix em Shopping Centers*. Ivo F P Martins. São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://ivofpmartins.com.br/o-que-e-o-tenant-mix-contratos-em-shopping-center/>>. Acesso em: 03 de setembro de 2018.

Há jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça confirmando esse entendimento. Conforme trecho do voto da relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, prolatado no julgamento do do Recurso Especial nº 1604632:

A instalação de lojas-âncoras e cinema é um atrativo de clientela que importa em verdadeira obrigação por parte do Shopping Center, por constituir o que se chama de tenant mix.

Fazendo a leitura das provas contidas nos autos, verifico que traz como documento obrigatório e vinculativo do contrato de locação o "Memorial Descritivo e Planta da(s) loja(s) ou espaço(s); bem como outros documentos, cartas, circulares internas referentes à locação que impliquem ajuste adicional." No memorial descritivo, juntado às fls. 172/182, comprava-se que o Shopping Apelante ofereceria espaço de saúde, lojas-âncoras e cinema, além de estacionamento para 3.000 (três mil) veículos. Entendo pela presença dos elementos necessários à responsabilização do Shopping, tais como a conduta, o resultado, o nexu causal e a culpa.

A conduta está reconhecida pela proposta que fez a Administradora Apelante de entregar um Shopping com todos os atrativos necessários a ter um movimento mínimo de consumidores. Atrativos estes que não foram implantados pela Apelante. Ficaram somente na propaganda e descrito no memorial descritivo entregue aos lojistas.¹²¹

Portanto, o tenant mix tem relevância não somente na fase de planejamento do *Shopping Center*, na mas também para diversas controvérsias que podem vir a ocorrer, como por exemplo, a eventual responsabilidade civil do empreendedor pela alteração do plano original.

Após a análise do panorama histórico de *Shopping Centers*, da natureza jurídica dos seus contratos e ainda do planejamento empreendido, é possível enfocar no objeto do presente estudo: as peculiaridades dos contratos de locação em *shopping centers*.

4.4 AS PECULIARIDADES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTERS*

Os contratos de locação em *Shopping Centers* são aqueles firmados entre empreendedor e lojista, que tem por objeto o uso de uma "LUC" (loja de uso comercial), firmado por tempo determinado e mediante pagamento de alugueis

¹²¹ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. 2ª Seção. Recurso Especial nº 1604632. Recorrente: Consórcio São Luis Shopping Center. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=66513435&num_registro=201601451127&data=20161108&formato=PDF>. Acesso em 03 de setembro de 2018.

especiais. Além disso, cabe ao lojista o pagamento das despesas condominiais e das contribuições aos fundos de promoção e propaganda. O lojista sujeita-se também à observância das normas internas do *Shopping*, com determinações que devem ser estritamente cumpridas – como por exemplo o horário de abertura e as épocas de promoções. Segundo Sylvio Capanema:

É verdade que nos shopping centers não tem o lojista a liberdade de mudar seu ramo de comércio, ou de determinar o seu horário de funcionamento, bem como de escolher a época mais oportuna e aconselhável para a liquidação de seus artigos, ou até mesmo de decidir sobre a decoração de sua loja. É, ainda, obrigado a participar de um fundo comum de promoção do próprio shopping center, responsável pela sua mídia, e a integrar uma associação de lojistas. Também é certo que se submete o lojista a uma fiscalização direta, por parte do empreendedor, quanto ao resultado das vendas, se houver fundadas dúvidas quanto à autenticidade de suas declarações, para efeito do pagamento do aluguel proporcional.¹²²

Portanto as relações entre lojista e empreendedor desenvolvem-se às margens de determinações com caráter intervencionista do locador.

São relações sem precedentes no Brasil até 1966, mas que atualmente movimentam 167 bilhões de reais por ano, distribuídos em 571 empreendimentos, gerando mais de 1 milhão de empregos e com um total de 102.300 lojas em todo o território nacional¹²³.

Os contratos que regem essas relações foram paulatinamente adaptando-se às necessidades práticas. Determinadas cláusulas caíram em desuso, enquanto outras se fizeram necessárias. A cláusula de raio é aquela que proíbe o lojista de exercer determinadas atividades comerciais dentro de um raio específico e tem a sua aplicação desaconselhada pelo CADE, “Essas restrições foram estipuladas pelos shoppings a lojistas de forma arbitrária, sem qualquer fundamentação em lógicas concretas de mercado que demonstrassem algum tipo de racionalidade econômica”¹²⁴.

Além disso, o Estado passou a ter necessidade de regular alguns aspectos dos *Shopping Centers*, especificamente sobre as relações de consumo com os clientes.

¹²² SOUZA, 1991. p. 271.

¹²³ Estatísticas publicadas no site oficial da Associação Brasileira de Shopping Centers, com dados computados até dezembro de 2017. Disponível em <<https://www.abrasce.com.br/monitoramento/numeros-do-setor>>, acesso em 31 de julho de 2018.

¹²⁴ Por Márcio de Oliveira Júnior, Presidente do CADE, em 22 de junho de 2016. Disponível em <<http://www.cade.gov.br/noticias/cade-discute-clausulas-de-raio-em-contratos-de-shopping-centers>>, acesso em 31 de julho de 2018.

Um exemplo é a Lei Estadual-SP nº 12.548, de 2007, que determina a disposição de cadeiras de rodas em *Shopping Centers* para o fim de atendimento ao público idoso: “Artigo 55 - É obrigatório o fornecimento de cadeiras de rodas ao idoso, pelos shopping centers e estabelecimentos similares, em todo o Estado”¹²⁵.

Outro exemplo é a Lei Estadual-RJ nº 2.830, de 1997, que obriga os *Shopping Centers* com mais de 100 lojas a instalarem ambulatórios para pronto-atendimento médico:

Art. 1º Ficam os shoppings centers e assemelhados que possuam, pelo menos, 100 (cem) lojas, localizados no Estado do Rio de Janeiro, obrigados a colocar, a disposição de seus clientes e funcionários, um posto de pronto socorro médico no interior do shopping, além de uma ambulância para transporte de pacientes em estado grave.¹²⁶

Ainda na legislação estadual do Rio de Janeiro há a Lei nº 4.278, de 2004, que determina a disponibilização pelos *Shopping Centers* de espaços para funcionamento de Juizados Especiais:

Ficam os “Shoppings Centers”, localizados no Estado do Rio de Janeiro, obrigados a disponibilizar, gratuitamente, espaço para a implantação de um Juizado Especial em cada Shopping, com ênfase especial nos processos relativos a direito do Consumidor.¹²⁷

Por fim, a Lei Estadual-RJ nº 6.130, de 2010, veda a cobrança pelo uso dos banheiros localizados em *Shopping Centers*: “Art. 1º Fica proibida a cobrança pelo uso de banheiro instalado nos shopping centers no âmbito do Estado do Rio de Janeiro”¹²⁸.

¹²⁵ SÃO PAULO. **Lei n. 12.548, de 27 de fevereiro de 2007**. Consolida a legislação relativa ao idoso. Disponível em <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2007/alteracao-lei-12548-27.02.2007.html>>, acesso em 04 de julho de 2018.

¹²⁶ RIO DE JANEIRO. **Lei n. 2.830, de 12 de novembro de 1997**. Obriga os Shopping Centers a colocar à disposição um posto de pronto-socorro medico. Disponível em <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/6c3c13edc2c6d8480325654f0059432f?OpenDocument&Highlight=0,shopping>>, acesso em 04 de julho de 2018.

¹²⁷ RIO DE JANEIRO. **Lei n. 4.278, de 01 de março de 2004**. Obriga os Shopping Centers a disponibilizarem espaço para implantação de Juizados Especiais. Disponível em <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/8f488daa189196e683256e5300650fb9?OpenDocument&Highlight=0,shopping>>, acesso em 04 de julho de 2018.

¹²⁸ RIO DE JANEIRO. **Lei n. 6.130, de 28 de dezembro de 2011**. Proíbe a cobrança por uso de banheiro instalado nos shopping centers. Disponível em <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/6e9298a773f128af832579820068dd76?OpenDocument&Highlight=0,shopping>>, acesso em 04 de julho de 2018.

Portanto observa-se que as relações entre lojistas e empreendedores são regidas por diversas disposições legais estaduais que regulam o funcionamento dos *Shopping Centers* perante o público consumidor.

Percebe-se que os *Shopping Centers* são empreendimentos de grande complexidade, desde o seu planejamento até a minuciosa tratativa legal em âmbito estadual regulando o seu funcionamento perante o público consumidor. Os contratos firmados nos *Shopping Centers* não fogem à essa complexidade.

A complexidade dos contratos de locação em *Shopping Centers* é possibilitada através da liberalidade concedida pelo artigo 54 da Lei do Inquilinato, e é dentro dessa liberdade que se desenvolvem as suas peculiaridades. Peculiaridades tão singulares que por vezes provocam questionamentos até mesmo quanto à natureza locatícia dessa relação.

4.4.1. DO ALUGUEL MÍNIMO E DO ALUGUEL PERCENTUAL

Diferentemente das locações habituais, nas quais é devido aluguel puro e simples, há o ajuste de um aluguel diferenciado nas locações em *Shopping Center*. Esse aluguel denomina-se aluguel percentual e é calculado com base no faturamento do locatário. Conforme Thiago Boaventura:

A figura do "aluguel percentual", também denominado "aluguel de desempenho", que conforme o referido autor, reflete a constituição de um negócio de parceria por meio do qual a administração é remunerada na proporção do sucesso do empreendimento. O percentual é aplicado sobre o faturamento bruto da loja, sendo devido quando exceder o aluguel mínimo e naquilo que o ultrapassar¹²⁹.

Para o cálculo do aluguel percentual o lojista deve entregar ao empreendedor relatórios das suas vendas, nos quais são discriminados todos os negócios realizados naquela determinada loja. Com base nos relatórios o empreendedor pode averiguar o faturamento do lojista e, portanto, determinar o valor do aluguel percentual.

¹²⁹ BOAVENTURA, Thiago. **Aluguel mínimo e em percentual: abusividade em contratos estabelecidos com shopping centers**. Migalhas. Distrito Federal, 2017. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI251784,11049-Aluguel+minimo+e+em+percentual+abusividade+em+contratos+estabelecidos>>, acesso em 03 de Agosto de 2018.

Porém, quando o desempenho do lojista não atingir o esperado, o aluguel percentual pode figurar-se insuficiente. Para isso há uma garantia ao empreendedor - o aluguel mínimo mensal (“AMM”). O AMM é calculado com base na área da LUC (loja de uso comercial) locada, que será devido sempre que o aluguel percentual não o exceder. Conforme Cerveira Filho:

O aluguel percentual é aquele que é calculado pelo faturamento bruto do lojista, variando (o seu percentual) de shopping para shopping e de acordo com a atividade comercial exercida. Este aluguel será devido, quando o valor do resultado do percentual (estipulado em contrato), sobre o faturamento bruto for superior ao aluguel mínimo. Concluindo, o lojista “tem um sócio”, que só participa dos lucros, sendo certo, que não deixa de ser legítima a cláusula que prevê a cobrança do aluguel percentual.¹³⁰

Esse é um dos pontos que mais distingue os contratos de locação nos *Shopping Centers* dos contratos de locação comuns: não há previsão legal do aluguel percentual, tampouco do AMM. Contudo, são institutos jurídicos aceitos pela doutrina e pela jurisprudência.

Há parcela da doutrina que defende a abusividade do aluguel percentual, visto que o empreendedor sempre lograria lucro, enquanto o locatário pode ter prejuízo em determinados meses. De acordo com Thiago Boaventura:

Na sistemática que prevalece atualmente, o risco do empreendedor é passado integralmente ao lojista, sendo que o empreendedor nenhum risco corre. Assim, tal cláusula que impacta diretamente no valor do aluguel mensal é capaz de conferir vantagem desproporcional ao locatário em relação ao locador, fazendo-o não contribuir com o ônus do insucesso, ao tempo em que garante auferir o bônus da atividade econômica favorável. Seria o mesmo que designar ao lojista um sócio que só participa dos lucros, sendo certo que inexistente relação contratual equilibrada diante de tal premissa. Ainda que não se tenha uma legislação específica sobre esse tema que se reveste de natureza complexa, diante do exposto, resta evidente que cláusulas que estipulam, conjuntamente, a cobrança de aluguel mínimo e percentual, configuram desequilíbrio entre as partes, e que, diante do princípio da função social que relativiza a vontade das partes manifestada por meio da assinatura de contrato, o aluguel mínimo deve ser considerado inválido diante da existência de cláusula que remunera pelo desempenho.¹³¹

¹³⁰ FILHO, Mário Cerveira. **O Aluguel Percentual Deve Ser Discutido nas Ações Renovatórias**. Cerveira Advogados. São Paulo, 2004.

Disponível em <<http://cerveiraadvogados.com.br/home/o-aluguel-percentual-deve-ser-discutido-nas-acoes-renovatorias/>>, acesso em 01 de Agosto de 2018.

¹³¹ BOAVENTURA, Thiago. **Aluguel mínimo e em percentual: abusividade em contratos estabelecidos com shopping centers**. Migalhas. Distrito Federal, 2017. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI251784,11049-Aluguel+minimo+e+em+percentual+abusividade+em+contratos+estabelecidos>>, acesso em 03 de Agosto de 2018.

Porém, por outro lado, há o entendimento majoritário de que não há abusividade nessa forma de cobrança dos alugueis tendo em vista o montante dos investimentos depreendidos pelo empreendedor. Conforme saliente Patrícia Tomé:

Na contratação entre o empreendimento e o lojista, a cláusula relativa ao pagamento, o qual é feito de forma mensal pelo lojista ao empreendedor, é pautada em dois parâmetros. Um que se refere a um valor mínimo mensal, que é calculado sobre a metragem da loja e, outro, que consiste em um valor variável, uma porcentagem sobre o faturamento da loja, que pode variar de 10 a 20%. [...] No entanto, devemos observar que não há qualquer irregularidade ou abusividade nesta forma de pagamento. Trata-se de uma garantia mínima para o shopping, a fim de poder custear todas as despesas mensais, ainda que o lojista não esteja bem-sucedido em sua atividade comercial. Esta forma de pagamento, permite as partes cumprirem a função social do contrato, considerando que quanto maior for o êxito do lojista na sua atividade comercial, maior será a lucratividade e faturamento do shopping. Desta forma, ambos os contratantes são beneficiados. Esta forma de pagamento do aluguel, também não deixa de ser um incentivo ao empreendedor do shopping, pois quanto mais o lojista ganhar como decorrência do sucesso do empreendimento, mais o empreendedor irá ganhar e vice-versa.¹³²

A legalidade da cobrança do aluguel percentual é pacífica na jurisprudência. Conforme o voto da desembargadora Maria Cláudia Bedotti no julgamento da Apelação Cível nº 1003823-39.2017.8.26.0011:

Em suma, não se vislumbra qualquer nulidade que autorize a intervenção do Poder Judiciário para rever o que foi livremente pactuado pelas partes, especificamente quanto à cobrança de percentual do faturamento, taxa de administração e de aluguel em dobro em dezembro.¹³³

Ainda, há entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido da legalidade do aluguel percentual. Conforme trecho do voto do relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, prolatado no julgamento do Recurso Especial nº 1413818/DF:

Uma das peculiaridades do contrato de locação em shopping center diz respeito à forma de remuneração devida pelos lojistas para ocupação das instalações do empreendimento, que é a estipulação de duplo aluguel.

¹³² TOMÉ, Patrícia Rizzo. **Locação Em Shopping Center**. Âmbito Jurídico. São Paulo. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13620>. Acesso em 20 de Agosto de 2018.

¹³³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 36ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 1003823-39.2017.8.26.0011. Relatora: Desembargadora Maria Cláudia Bedotti. 2018. Disponível em <<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servico=190090>>. Acesso em 05 de setembro de 2018.

Em regra, a retribuição devida pelo lojista é constituída por um aluguel fixo (ou remuneração mínima) e por um aluguel variável. Enquanto a remuneração mínima é estabelecida por meio de acordo entre o dono do empreendimento e o lojista, reajustável em períodos, a variável é calculada sobre o faturamento bruto do lojista.

Desse modo, prevalecerá a remuneração que alcançar maior índice, ou seja, aquela em que predomine o quantitativo mais alto: se for o valor percentual do faturamento bruto obtido pela loja, será este o devido, se for o aluguel mínimo corrigido, obviamente, este que prevalecerá.

A previsão de duas modalidades de remuneração devida pelo locatário é inerente ao contrato em questão, sendo que o aluguel mínimo serve como garantia do preço da locação, ao passo que o valor percentual retrata o equilíbrio do pacto.¹³⁴

Além das modalidades de aluguel acima mencionadas, há também a prática da cobrança do aluguel dobrado em dezembro.

4.4.2. DO ALUGUEL DOBRADO EM DEZEMBRO

Os noticiários a respeito do comércio em dezembro costumam ser acompanhados de perspectiva otimista. É notório o fato de que com as festas de final de ano, o Natal e o Ano Novo, os brasileiros tendem a comprar mais. No ano de 2017 as compras em dezembro subiram 6% em relação ao restante do ano.

Conforme notícia do Jornal O Globo “As vendas nominais do varejo em shopping centers neste Natal cresceram 6%, com isso, o faturamento do setor deve chegar a R\$ 51,2 bilhões. É o que estima a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping Center (Alshop)”¹³⁵.

Diante do considerável aumento de vendas na época de Natal, é comum a cobrança do aluguel dobrado em dezembro. É uma espécie de 13º aluguel, pago pelo lojista, com fundamento na sua lucratividade extraordinária durante o período. Assim como o aluguel percentual e o AMM, o aluguel dobrado em dezembro não é um instituto jurídico previsto em lei, contudo é aceito pela doutrina e pela jurisprudência.

Guilherme da Gama confirma:

¹³⁴ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma. Recurso Especial nº 1413818/DF. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 2014. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=39094234&num_registro=201303570887&data=20141021&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em 05 de setembro de 2018.

¹³⁵ MACHADO, Ana Paula. **Vendas de Natal Em Shoppings Sobem 6% Este Ano**. O Globo. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/vendas-de-natal-em-shoppings-sobem-6-este-ano-22228316#ixzz5N9q2t1pX>>. Acesso em 03 de agosto de 2018.

Outra cláusula comumente estabelecida nos contratos de locação de espaços em shopping center consiste naquela que estabelece o aluguel em dobro no mês de dezembro. Tem-se considerado válida tal cláusula, sendo frequente em shopping center, porquanto exatamente no mês de dezembro há maiores despesas com a administração do empreendimento a cargo do locador, como as decorrentes de contratação de alguns empregados temporários para exercerem funções de limpeza, de segurança, de organização e de bom funcionamento do empreendimento, o pagamento de décimo-terceiro salário aos empregados permanentes da empresa administradora, e maiores despesas com promoções das festividades de final de ano, além daquelas inerentes ao maior número de consumidores nas suas dependências.¹³⁶

O aluguel dobrado em dezembro foi objeto de análise do Superior Tribunal de Justiça, resultando na publicação do Informativo de Jurisprudência nº 0582 em 29 de abril de 2016. A Terceira Turma decidiu que não há abusividade na cobrança do 13º aluguel. Segue trecho do informativo:

DIREITO CIVIL. VALIDADE DA CLÁUSULA DE 13º ALUGUEL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER.

Não é abusiva a mera previsão contratual que estabelece a duplicação do valor do aluguel no mês de dezembro em contrato de locação de espaço em shopping center. De início, cabe ressaltar que o contrato de locação deve ser analisado com base no disposto no art. 54 da Lei de Locações (Lei n. 8.245/1991), que admite a livre pactuação das cláusulas no contrato de locação de espaço em shopping center firmado entre lojistas e empreendedores, observadas as disposições da referida lei. [...] No mês de dezembro, é previsto o pagamento em dobro do aluguel para que o empreendedor ou o administrador indicado faça também frente ao aumento de suas despesas nessa época do ano, sendo também chamado de aluguel dúplice ou 13º aluguel. A cobrança do 13º aluguel é prevista em cláusula contratual própria desse tipo peculiar de contrato de locação, incluindo-se entre as chamadas cláusulas excêntricas. A discussão acerca da validade dessa cláusula centra-se na tensão entre os princípios da autonomia privada e da função social do contrato. [...] Ressalte-se que a autonomia privada, como bem delineado no Código Civil de 2002 (arts. 421 e 422) e já reconhecido na vigência do Código Civil de 1916, não constitui um princípio absoluto em nosso ordenamento jurídico, sendo relativizada, entre outros, pelos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da prevalência do interesse público. Essa relativização resulta, conforme entendimento doutrinário, o reconhecimento de que os contratos, além do interesse das partes contratantes, devem atender também aos "fins últimos da ordem econômica". Nesse contexto, visando à promoção desses fins, admite o Direito brasileiro, expressamente, a revisão contratual, diante da alteração superveniente das circunstâncias que deram origem ao negócio jurídico (teoria da imprevisão, teoria da base objetiva etc.).¹³⁷

¹³⁶ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Contrato de Shopping Center. Revista da EMERJ, volume 5, número 18.** Rio de Janeiro: 2002. P. 215.

¹³⁷ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma. Informativo de Jurisprudência nº 0582. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 2016. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270582%27>>. Acesso em 20 de julho de 2018.

Portanto não há dúvidas quanto à aceitação do aluguel dobrado em dezembro, cobrança aceita tanto pela doutrina quanto pelo STJ.

Além das diferenciadas formas de aluguel praticadas nos *Shopping Centers*, há peculiaridades nas outras despesas com as quais o lojista deve arcar. São espécies que despesas de condomínio, rateadas entre os lojistas do respectivo empreendimento.

4.4.3. DOS ENCARGOS COMUNS DE *SHOPPING CENTERS*

As locações em geral possuem como principal encargo o aluguel e, conforme já analisado, as locações em *Shopping Centers* diferenciam-se pela existência do AMM, do aluguel percentual e do aluguel dobrado em dezembro. Contudo, há outras despesas pelas quais o locatário é responsável.

Na Lei do Inquilinato há expressa previsão de algumas despesas que recaem sobre todos os tipos de locação urbana. O artigo 23 dispõe: “Art. 23. O locatário é obrigado a: VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto”¹³⁸. Portanto, além do aluguel, é comum a todas as locações urbanas o dever do locatário de arcar com as despesas com telefone, energia, luz, gás, água e esgoto.

Ainda na Lei do Inquilinato, os parágrafos do artigo 54 dispõe expressamente a respeito da cobrança de despesas do locatário:

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;
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.¹³⁹

¹³⁸ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

¹³⁹ Ibid.

O parágrafo primeiro do artigo 54 veda ao empreendedor a cobrança das despesas referidas nas alíneas “a”, “b”, e “d” do parágrafo único do artigo 22 e das despesas com obras que impliquem em modificar o tenant mix. Quanto à primeira vedação, tais alíneas do parágrafo único do artigo 22 preveem a cobrança das despesas para reformas que interessem à estrutura integral do imóvel, pintura de fachadas e indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados. Capanema observa:

Os edifícios que abrigam *shopping centers*, até mesmo pela técnica de atração de clientela, costumam ser dotados de sofisticados equipamentos de conforto, segurança e lazer, revestindo-se até de certo luxo, empregando-se, na decoração, materiais nobres.

Seus custos de manutenção são elevadíssimos, sendo rateados entre os lojistas, na proporção de suas áreas ocupadas, tal como ocorre em um edifício subordinado ao regime do condomínio edilício.

Embora o prédio, como um todo, pertença, em geral, a uma só pessoa, nada impede que as despesas de conservação e administração sejam rateadas entre os lojistas.

A lei, entretanto, não permite que se repasse aos lojistas as despesas referidas nas alíneas *a*, *b*, e *d* do parágrafo único do artigo 22.¹⁴⁰

O parágrafo segundo, por sua vez, dispõe que as despesas cobradas do lojista devem ser previstas em orçamento e o lojista pode, sempre que desejar, exigir que tais despesas sejam comprovadas pelo empreendedor. Venosa afirma:

De acordo com o parágrafo segundo, todas as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento. Excetuam-se as despesas necessárias por força maior, devidamente demonstradas. Para evitar abusos por parte do locador, a lei permite que o próprio locatário, ou sua associação de lojistas, exija a comprovação de despesas a cada sessenta dias.¹⁴¹

Não obstante as despesas previstas na Lei do Inquilinato, nas relações locatícias em *Shopping Centers* há outros encargos direcionados ao locatário. De acordo com Cerveira Filho: “Conforme é costumeiro, além do aluguel, o locatário de espaço em shopping centers suporta pagamentos a título de condomínio/encargos

¹⁴⁰ SOUZA, Capanema. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 10ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530976224/>>. Acesso em 03 de setembro de 2018.

¹⁴¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei no 8.245, de 18-10-1991*. 14a edição. São Paulo: Atlas, 2015.

comuns, fundo de promoção, encargos específicos, taxa de administração entre outros”¹⁴².

Os encargos comuns contemplam os gastos administrativos e com pessoal do empreendimento, tais como manutenção elétrica, paisagismo e segurança. Essas despesas seguem o modelo de rateio dos condomínios edifícios, com o seu cálculo através de um coeficiente. Esse coeficiente é determinado majoritariamente com base na área da LUC (loja de uso comercial).

Porém, as lojas âncoras seriam prejudicadas pelo cálculo somente com base na área locada, tendo em vista serem os maiores comércios do *Shopping Center*. Para tanto, é costumeiro que se concedam descontos às âncoras nos encargos comuns a título de compensação pela sua alta capacidade de atrair clientela. A cobrança dos encargos comuns das âncoras com base na sua área tornaria o negócio inviável, portanto, como observam Cerveira Filho:

[...] a sua fixação não leva em conta, exclusivamente, as metragens das lojas, no sentido de que as âncoras, por exemplo, uma vez que, por si só, atraem público consumidor (externalidade positiva), em contrapartida arcam com despesas menores em relação ao metro quadrado, pois, do contrário, as suas atividades seriam inviáveis. A dificuldade está em apurar qual o benefício que deve ser concedido às lojas “especiais” em prejuízo da grande massa formada pelas lojas satélites.

Além dos encargos comuns, os lojistas devem contribuir com o fundo de promoção do *Shopping Center*. Esse fundo é gerenciado pelo empreendedor e tem por fim a promoção dos grandes eventos em datas especiais – tais como o sorteio de prêmios em Dias das Mães, Natal e outros. Segundo Patrícia Tomé: “A cláusula de contribuição do fundo de promoção do shopping se refere a uma importância em dinheiro, que é deliberada pelo conselho diretor do shopping com intuito de custear toda atividade de propaganda ou publicidade”¹⁴³.

O fundo de promoção tem um objetivo comum a todos os lojistas, que é o de atrair público ao *Shopping*. Como aponta Guilherme da Gama: “Tais contribuições têm o objetivo de viabilizar a realização de campanhas e eventos promocionais do

¹⁴² FILHO, Mário Cerveira. **O Aluguel Percentual Deve ser Discutido nas Ações Renovatórias**. Cerveira Advogados. São Paulo, 2009. Disponível em <<http://cerviraadvogados.com.br/home/dos-encargos-locaticios-em-shopping-centers/>>, acesso em 10 de agosto de 2018.

¹⁴³ TOMÉ, Patrícia Rizzo. **Locação Em Shopping Center. Âmbito Jurídico**. São Paulo. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13620>, acesso em 09 de agosto de 2018.

shopping center como um todo, o que, logicamente, gera benefícios para cada um dos lojistas isoladamente considerados e para o próprio empreendedor”¹⁴⁴.

Contudo, a previsão da obrigatoriedade da contribuição ao fundo de promoção não necessita constar do próprio instrumento do contrato de locação. O Tribunal de Justiça do Paraná aceita que a obrigatoriedade da contribuição ao fundo de promoção decorra das Normas Gerais, do Regimento Interno ou do Estatuto do *Shopping Center*, instrumento que o lojista assina e consente no ato de assinatura do contrato de locação. Tal entendimento está expresso no acórdão da Apelação Cível nº 1346959-1: “A cobrança em comento está prevista no Estatuto Social referido e encontra alicerce nos seus arts. 19 e 24, que preveem que [...]. Bem se vê que a obrigação de pagamento encontra amplo alicerce, já que disposta em norma interna que a todos os associados obriga, e atribui legitimamente ao locatário/lojista a condição de associado titular”¹⁴⁵. Segue a ementa do julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER ITÁLIA. "FUNDO DE PROMOÇÃO". CONTRIBUIÇÃO OBRIGATÓRIA. PREVISÃO ESTATUTÁRIA. NORMA INTERNA QUE OBRIGA TAMBÉM OS LOCATÁRIOS/CESSIONÁRIOS, POR OSTENTAREM A CONDIÇÃO DE LOJISTAS. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO DE DESVINCULAÇÃO. INOCUIDADE. DEVER QUE CABE A TODOS OS LOJISTAS, SEM EXCEÇÃO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A condição de lojista do Shopping Center Itália, implica, automática e necessariamente, na sua filiação à Associação dos Lojistas do Shopping Center Itália, sendo dever do associado manter-se rigorosamente em dia com as contribuições do Fundo de Promoção.
2. Toda atividade de propaganda, em especial aquelas realizadas em datas comemorativas, é feita pelo Fundo de Promoção e tem por finalidade beneficiar a todos os lojistas, sejam eles proprietários, locatários ou cessionários.
3. Apelação Cível conhecida e não provida.¹⁴⁶

Contudo, faz-se necessário expor que para eventual liquidez da execução da contribuição ao fundo de promoção, os valores devidos, ou ao menos o seu método de cálculo, devem estar previstos junto da cláusula que determina a sua obrigatoriedade. Conforme o acórdão da Apelação Cível nº 1592546-7, embora a

¹⁴⁴ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Contrato de Shopping Center**. Revista da EMERJ, volume 5, número 18. Rio de Janeiro: 2002. p. 187.

¹⁴⁵ PARANÁ. Tribunal de Justiça. 7ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1346959-1. Apelante: Palatino Comércio de Calçados LTDA. Relator: Desembargador Dalla Vecchia. 2015. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/consulta-processual/publico/b2grau/consultaPublica.do?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff72d6c5e2eb4a83ec9f22aeb78fd62726d15cb0c6b76494fce>>. Acesso em 03 de setembro de 2018.

¹⁴⁶ Ibid.

cobrança de despesas comuns e contribuição para o fundo de promoção sejam lícitas, são ilícitas pela ausência de previsão dos seus valores:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER "DESPESAS COMUNS" QUE, EMBORA LÍCITAS, NÃO TIVERAM SEUS RESPECTIVOS VALORES ESTABELECIDOS EM CONTRATO NEM FORAM DEVIDAMENTE COMPROVADAS NA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ILIQUIDEZ PARCIAL DO TÍTULO RECONHECIDA. IGUAL RACIOCÍNIO INAPLICÁVEL AOS VALORES COBRADOS A TÍTULO DE "FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA" MENÇÃO EXPRESSA DE SEU VALOR NO CONTRATO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS RECURSAIS.¹⁴⁷

Portanto, a cobrança de despesas extraordinárias aos lojistas é plenamente válida, ainda que prevista somente no Regimento Interno, nas Normas Gerais ou no Estatuto do *Shopping Center*, sendo necessária apenas a menção ao seu método de cálculo.

Retomando o exposto no item 4.2, as peculiaridades acima referidas ensejaram diversos debates a respeito da natureza jurídica desses contratos. Parte da doutrina defendia que, por serem tão singulares, os contratos em *Shopping Centers* seriam contratos atípicos, sendo que atualmente resta pacífica a sua natureza locatícia.

Contudo é inegável a singularidade desses contratos, sendo estranhos aos demais contratos de locação. As relações locatícias em *Shopping Centers* se diferenciam das demais locações urbanas pelas suas diversas peculiaridades. Peculiaridades essas, possibilitados pela liberdade outorgada pelo artigo 54 da Lei do Inquilinato.

Portanto, conforme analisado, os contratos de locação em *Shopping Centers* são típicos contratos de locação, ainda que distintos em sua estrutura das demais locações urbanas.

¹⁴⁷ PARANÁ. Tribunal de Justiça. 11ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1592546-7. Apelante: Shopping São José LTDA. Relator: Desembargador Mario Nini Azzolini. 2017. Disponível em: < <https://portal.tjpr.jus.br/consulta-processual/publico/b2grau/consultaPublica.do?tjpr.url.crypto=8a6c53f8698c7ff72d6c5e2eb4a83ec9f22aeb78fd62726d15cb0c6>>. Acesso em 03 de setembro de 2018.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os contratos de locação são um instituto jurídico extremamente antigo, existem desde o Direito Romano e tiveram poucas alterações no decorrer da história. São vastamente regrados, tendo disposições tanto no Código Civil quanto na Lei do Inquilinato, sendo eles o instrumento que rege a relação entre o locador e o locatário.

Tais relações entre locador e locatário devem observar inúmeras regras neste estudo analisadas. Porém, quando no polo do locador figura o empreendedor de *Shopping Center* e no polo do locatário figura o lojista, todas as regras de locações relativizam-se face o artigo 54 da Lei do Inquilinato.

O artigo disciplina que nas relações entre lojistas e empreendedores de *Shopping Center* prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação. Sendo assim, os deveres das partes, o regramento sobre o valor do aluguel, as normas quanto a benfeitorias e demais regras da Lei do Inquilinato podem ser discutidas e até mesmo abdicadas perante o contrato de locação em *Shopping Center*.

Essa liberalidade é necessária. Os *Shopping Centers* são empreendimentos dotados de extrema complexidade, não somente jurídica, mas econômica. São fatores de relevo na economia brasileira, gerando milhares de empregos e movimentando bilhões de reais por ano. Constituem os grandes centros de comércio de uma sociedade capitalista, na qual o consumo é supervalorizado.

O objetivo do *Shopping Center* é atrair a maior clientela possível, mediante atrações promovidas pelo empreendimento. Porém a clientela também é atraída pelas lojas nele inseridas, considerando que lojas de grande renome são dotadas de alto potencial atrativo. Portanto o sucesso desse empreendimento depende de esforços conjuntos do empreendedor e do lojista.

Esses esforços conjuntos almejando o sucesso do empreendimento demandam regramento minucioso e, para reger as complexas relações entre o lojista e o empreendedor, os contratos firmados devem regular todas as suas peculiaridades. Eis que originam-se as peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers*.

As principais peculiaridades são as relativas ao aluguel. Há o aluguel mínimo mensal como garantia ao empreendedor, sendo uma quantia fixa reajustada

anualmente. Mas, como retribuição pelo sucesso do *Shopping* há a figura do aluguel percentual, calculado com base no faturamento do lojista. Sempre que o aluguel percentual ultrapassar o aluguel mínimo mensal, então este será devido.

Há ainda, a figura do aluguel dobrado em dezembro, sendo uma espécie de 13º aluguel e que tem por objetivo o rateio da lucratividade extraordinária no mês de dezembro pelo lojista com o empreendedor.

Por fim, foram abordadas as despesas comuns e a contribuição obrigatória ao fundo de promoção. As despesas comuns compreendem os gastos comuns de condomínio, aqueles necessários à manutenção e ao funcionamento do *Shopping Center*. São rateadas conforme a área da loja locada, podendo ter os seus coeficientes alterados conforme o interesse pela adesão de determinada loja ao empreendimento.

O fundo de promoção, por sua vez, é um fundo gerenciado pelo administrador do *Shopping Center* e formado por contribuições obrigatórias dos lojistas. Esse fundo tem por objetivo patrocinar as promoções do *Shopping*, tais como sorteios em épocas especiais.

As peculiaridades acima decorrem da complexidade das relações desenvolvidas em função do *Shopping Center*, restando nítida a diferença entre os esses contratos de locação e as demais locações urbanas. Para que o contrato de locação possa regular tamanhas peculiaridades, o legislador outorgou liberalidade incomum às relações entre lojistas e empreendedores.

Porém, tamanha discrepância entre os contratos de locação em em *Shopping Centers* e as demais locações poderiam ensejar questionamentos quanto a sua natureza jurídica, questão pacificada com advento da Lei do Inquilinato.

Concluindo, ainda que os contratos em *Shopping Center* sejam regidos pela Lei do Inquilinato e a sua natureza jurídica seja tipicamente de locação, porque esses diferenciam-se das demais locações urbanas?

Diferenciam-se justamente porque esses contratos são dotados de peculiaridades características, derivadas da complexidade das relações regidas por eles.

Portanto, as peculiaridades dos contratos de locação em *Shopping Centers* evidenciam a complexidade das relações entre lojista e empreendedor e são possibilitadas através da liberalidade outorgada pelo artigo 54 da Lei do Inquilinato, diferenciando esses das demais locações urbanas.

REFERÊNCIAS

BOAVENTURA, Thiago. **Aluguel mínimo e em percentual: abusividade em contratos estabelecidos com shopping centers**. Migalhas. Distrito Federal, 2017. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI251784,11049-Aluguel+minimo+e+em+percentual+abusividade+em+contratos+estabelecidos>>.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>, acesso em 04 de março de 2018.

BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>, acesso em 04 de março de 2018

BRASÍLIA. **Superior Tribunal de Justiça**. 3ª Turma. Informativo de Jurisprudência nº 0582. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 2016. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270582%27>>.

BRASÍLIA. **Superior Tribunal de Justiça**. 3ª Turma. Informativo de Jurisprudência nº 0582. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 2016. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270582%27>>

FILHO, Mário Cerveira. **Dos Encargos Locatícios em Shopping Centers**. Cerveira Advogados. São Paulo, 2004.

Disponível em <<http://cerveiraadvogados.com.br/home/o-aluguel-percentual-dever-ser-discutido-nas-acoes-renovatorias/>>.

FILHO, Mário Cerveira. **O Aluguel Percentual Deve ser Discutido nas Ações Renovatórias**. Cerveira Advogados. São Paulo, 2009.

Disponível em <<http://cerveiraadvogados.com.br/home/dos-encargos-locaticios-em-shopping-centers/>>.

FILHO, Nagib Slaibi e SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GAGLIANO, Pablo Sotolze e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos – Teoria Geral**. 13a edição. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Contrato de Shopping Center**. Revista da EMERJ, volume 5, número 18. Rio de Janeiro: 2002.

GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de locação em Shopping Center**. Tese de Mestrado – Direito, Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 2014. p. 50.

GOMES, Orlando. **Traços do Perfil Jurídico de um Shopping Center. Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial, vol. IV.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais.** 14a edição. São Paulo: Saraiva, 2017.

JORNADAS DE DIREITO CIVIL. **Conselho da Justiça Federal.** Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>, acesso em 10 de abril de 2018.

JUNIOR, Luiz Antonio Scavone e PERES, Tatiana Bonatti (organizadores). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual da doutrina e jurisprudência.** 1a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530973032/>>

JÚNIOR, Márcio de Oliveira Júnior. **Cláusulas de raio em contratos de shopping center.** CADE. 2016. Disponível em <<http://www.cade.gov.br/noticias/cade-discuteclausulas-de-raio-em-contratos-de-shopping-centers>>.

LOBO, Paulo. **Direito Civil: contratos.** 3a edição. São Paulo: Saraiva, 2017.

MACHADO, Ana Paula. **Vendas de Natal Em Shoppings Sobem 6% Este Ano.** O Globo. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/vendas-de-natal-em-shoppings-sobem-6-este-ano-22228316#ixzz5N9q2t1pX>>.

MARTINS, Ivo Fernando Pereira. **Tenant Mix em Shopping Centers.** Ivo F P Martins. São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://ivofpmartins.com.br/o-que-e-o-tenant-mix-contratos-em-shopping-center/>>.

MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional.** 10a edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

NÚMEROS DO SETOR. **Abrasce.** São Paulo, 2018. Disponível em <<https://www.abrasce.com.br/monitoramento/numeros-do-setor>>.

PELUSO, Cezar (coordenador). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência – lei 10.406, de 10.01.2002.** 10a edição. São Paulo: Manole, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil, vol. III.** 21a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA. Caio Mário da Silva. **Shopping Centers – Organização econômica e disciplina jurídica. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, vol. V.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

RIO DE JANEIRO. **Lei n. 2.830, de 12 de novembro de 1997.** Obriga os Shopping Centers a colocar à disposição um posto de pronto-socorro medico. Disponível em <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/6c3c1>>

3edc2c6d8480325654f0059432f?OpenDocument&Highlight=0,shopping>, acesso em 04 de julho de 2018.

RIO DE JANEIRO. **Lei n. 4.278, de 01 de março de 2004.** Obriga os Shopping Centers a disponibilizarem espaço para implantação de Juizados Especiais. Disponível em <<http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/8f488d aa189196e683256e5300650fb9?OpenDocument&Highlight=0,shopping>>, acesso em 04 de julho de 2018.

SÃO PAULO. **Lei n. 12.548, de 27 de fevereiro de 2007.** Consolida a legislação relativa ao idoso. Disponível em <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2007/alteracao-lei-1254827.02.2007.html>>, acesso em 04 de julho de 2018.

SHOPPING CENTER DEFINITIONS. **International Council of Shopping Centers.** Disponível em <<https://www.icsc.org/news-and-views/research/shopping-center-definitions>>.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada.** 10a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em <<https://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530976224/>>.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A locação de espaços em shopping centers e a ação renovatória.** Rio de Janeiro, Instituto de Estudos Jurídicos, 1991.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie.** 12a edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TOMÉ, Patrícia Rizzo. **Locação Em Shopping Center.** Âmbito Jurídico. São Paulo. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13620>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado.** 3a edição. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em Espécie.** 17a edição. São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e dos Contratos.** 15a edição. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei no 8.245, de 18-10-1991.** 14a edição. São Paulo: Atlas, 2015.