



**ANÁLISE DO CONTRATO DE SHOPPING CENTER - NO ASPECTO
EMPRESARIAL, CIVIL E PENAL: RUA DA PRAIA SHOPPING DE PORTO
ALEGRE-RS**

GONZALEZ, Bárbara Fleitas Barboza¹
RAMOS, Vítor Rodrigues Alves¹
SONES, Jéssica Valiente¹
TRASSANTE, Aristeu Valerio Neto¹
KOPPER, Quelen²
NUNES, Simone Terezinha Gonçalves²
VERDI, Roberta²

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo datar as especificidades de um contrato de locação, realizando a análise contratual de locação da sala de shopping center de Porto Alegre. O texto parte da definição teórica do que é estabelecimento empresarial, bem como do funcionamento de um contrato de locação, até a responsabilidade penal e civil decorrentes do descumprimento das cláusulas do acordo firmado entre as partes (locador e locatário). É desenvolvido, também, ao longo do texto, as especificidades, classificações, obrigações e garantias do contrato de locação de shopping center. O método qualitativo, proporcionou, através da análise contratual de locação de shopping center, uma maior compreensão acerca do que foi estudado. A pesquisa é de natureza bibliográfica e analítica, objetivando retratar as especificidades de um contrato de locação não residencial. Dessa forma, através deste estudo é possível perceber a necessidade não só de um contrato de locação empresarial com cláusulas justas a ambas as partes, mas sim das regulamentações datadas nas normas do ordenamento jurídico, ressalta-se a Lei 8.245/1991 (Lei do inquilinato).

Palavras-chave: Contrato de Locação, Shopping Center, Empresarial, Civil e Penal.

ABSTRACT: This article aims to date the specificities of a lease agreement, performing the contractual analysis of lease of the shopping center room of Porto Alegre. The text starts from the theoretical definition of what is a business establishment, as well as the operation of a lease agreement, up to the criminal and civil liability arising from non-compliance with the clauses of the agreement signed between the parties (lessor and lessee). It is also developed, throughout the text, the specificities, classifications, obligations and guarantees of the shopping center lease agreement. The qualitative method provided, through the contractual analysis of shopping center leasing, a greater understanding of what was studied. The research is of a bibliographic and analytical nature, aiming to portray the specificities of a non-residential lease agreement. Thus, through this study it is possible to perceive the need not only for a business lease agreement with fair clauses to both parties, but rather for the regulations dated in the rules of the legal system, it is emphasized in the Law 8.245/1991 (Law of the tenant).

Keywords: Lease Agreement, Shopping Center, Business, Civil and Criminal.

¹ Discentes do Curso de Direito, Nível 3 2023/1 - Faculdade IDEAU – Bagé/RS.

² Docentes do Curso de Direito, Nível 3 2023/1 - Faculdade IDEAU – Bagé/RS.

*E-mail para contato: barbarafleitas2016@gmail.com



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Contrato de locação do shopping center: **Rua da Praia Shopping** - Localizado em Porto Alegre, será o objeto de pesquisa o qual usaremos para analisar aspectos da área civil, empresarial e penal. A análise leva em consideração aspectos, como: se há ou não incidência e/ou possíveis restrições que incidem sobre o direito penal, observância das obrigações e artigos específicos do código civil que retratam as relações entre as partes e as implicações que recaem sobre o direito empresarial.

Esta pesquisa descreve não só o contrato citado, mas também faz referências aos seus princípios, cláusulas, salientando o avanço da população brasileira no quesito econômico e cultural, que conseqüentemente refletiu em um aperfeiçoamento de contrato empresarial, chegando em um contrato especializado em locação de shopping center, considerando todas as suas peculiaridade e individualidades.

Além disso, vê-se que em um contrato de locação não residencial, especificamente de shopping center, o qual trataremos, é baseado em uma via de mão dupla, visto que o locador: ISDRALIT ADM. E PART. LTDA. - ISDRALIT IND. E COM LTDA e o Locatário: Pablo Dutra Rocha - BRECHA CAFETERIA E COM. ALIMENTOS LTDA, firmam obrigações, deveres e vantagens, dando como exemplo a forma de pagamento do contrato, sendo este estabelecido mediante ao prazo contratual, o qual é de sessenta meses (cinco anos).

Assim, será considerado todos os aspectos estudados em aula, para que tais conhecimentos sejam utilizados como base ao realizar a prática de análise de contrato do shopping center, e bem estruturar, descrever e classificar os princípios, tipos e partes do contrato analisado, produzindo uma pesquisa de caráter quantitativo, qualitativo e de estudo de caso.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 REFERENCIAL TEÓRICO

Esclarece CERVEIRA e SOUZA, 2011, que logo após a Segunda Guerra Mundial os Shopping Centers começaram a surgir, pela migração da população norte-americana para os subúrbios. Já no Brasil, o primeiro shopping center foi inaugurado em 1996 em São Paulo,

Shopping Iguatemi, sendo considerado uma inspiração na inovação do setor, pois com sua criação iniciou no país uma nova fase do empreendedorismo, o qual participar da fundação de shopping seria a melhor estratégia financeira para varejistas (CERVEIRA, SOUZA, 2011).

Com tais empreendimentos da época tornando-se cada vez mais frequentes, consequentemente ocorreu nos anos 90 um impulso na área, além de começar a estabilidade da moeda, colaborando assim com a conversão da sociedade consumista (CERVEIRA, SOUZA, 2011)

Atualmente, de acordo com a Associação Brasileira de Shopping Center - ABRASCE existem 628 shoppings em todo o Brasil, conforme podemos perceber na imagem a seguir:



Figura 01: ABRASCE em números

Fonte: ABRASCE, 2023.

A Associação Brasileira de Shopping Centers - ABRASCE foi fundada em 1976, na cidade de São Paulo (com escritório em Brasília), é administrada pelo gestor empresarial Glauco Humai e atua objetivando o fortalecimento e desenvolvimento do setor, bem como na defesa dos interesses dos shopping centers, sendo hoje uma referência no setor varejista brasileiro. Nesta associação há mais ou menos 400 associados, os quais oferecem um amplo

acesso a certos benefícios, como: assessoria jurídica, eventos, seminários, congressos, cursos de capacitação e pesquisas de mercado (ABRASCE, 2023).

Desta forma é possível perceber que, os shoppings conquistaram relevância perante a sociedade ao decorrer dos anos, principalmente, em razão do conforto e segurança fornecidos, passando a ser um atrativo, e um dos principais meios para iniciar seu empreendedorismo, visto que há diversas franquias de grandes marcas dividindo o mesmo espaço e a mesma clientela, resultando assim, em um grande poder contratual em comparação ao poder dos lojistas (ABRASCE, 2023).

O contrato de locação em shopping center é formado, basicamente, por três partes essenciais: o empreendedor ou proprietário ou locador, lojista ou locatário e administradora (FREITAS, 2012).

Assim como a inspiração da estrutura do shopping veio dos norte-americanos, suas cláusulas e regras também partiram do mesmo, umas das mais relevante é a cláusula do raio, sendo entendida pelo Tribunal da Justiça como:

"(...) é uma cláusula de exclusividade territorial que impede que um determinado lojista se insira em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato. Ela pode assim configurar como uma restrição territorial não razoável à concorrência, na medida em que restringe o comércio de rua nas proximidades dos shopping centers e pode dificultar a constituição e o funcionamento de outros shopping concorrentes localizados dentro da área do raio que não podem contar com aquele estabelecimento comercial em seu mix de lojas. Em casos limitados, a cláusula de raio pode ser considerada lícita quando adstrita razoavelmente para prevenir comportamentos oportunistas e garantir o retorno do investimento sem impor limites não razoáveis à concorrência" (TJMG, 2020).

Outra peculiaridade do contrato de locação do shopping é a fixação do aluguel variável, que consiste em um aluguel determinável, conforme prevê a LEI 8.245 de 18 de outubro de 1991 - Lei de Inquilinato, assim sendo, é possível adotar um valor mínimo de aluguel mais um valor de condomínio e mais um valor referente ao percentual das vendas (BRASIL, 1991).

2.2 ASPECTOS CÍVEIS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

2.2.1 Histórico dos contratos



Os contratos existem juntamente com a origem do homem, tratando-se dos acordos falados, fazendo ligação ainda com era mesopotâmica, momentos onde a humanidade ainda não possuía escrita, e nem moeda de câmbio, os tratados de troca de matérias, frutas, carne, materiais, eram feitos pelo acordo falado entre as partes. Na atualidade associamos esses costumes com as compras e vendas de mercadorias em lojas, a diferença é que na civilização atual possuímos a moeda de troca (dinheiro) (RIZZARDO, 2023).

Nas diversas civilizações da época foram constatados alguns contratos como casamento, e bens materiais. Somente a partir do Século V antes de Cristo, na Roma, onde começou a se dar o início ao desenvolvimento de princípios e leis inovadoras para a época, na sociedade romana foi onde surgiu a primeira ideia de relação jurídica de um contrato, gerando a obrigação entre as partes, da troca de materiais os quais ficavam tratados no contrato (RICARTE, 2005).

Neste momento da história as diversas sociedades contribuirão para a evolução do sentido jurídico e do significado dos contratos, conseguindo se atribuir os conceitos e entendimentos de contrato social, atingidos atualmente na contemporaneidade. O Atual Código Civil (Lei nº 10.406, de 10.01.2002) brasileiro, traz os conceitos e regramentos dos contratos juntamente com com regulamentos trazidos por Leis Especiais, trazendo um controle e amparos legais para as vontades dos agentes que realizam os contratos sociais (RIZZARDO, 2023).

2.2.2 Conceito de contrato de acordo com o Código Civil

Os contratos são a forma mais importante e comum como fonte de obrigação, tendo em vista suas diversas possibilidades de aplicação no meio jurídico e social. Os contratos estão norteados pelo Código Civil, assim gerando obrigações e deveres aos agentes envolvidos (GONÇALVES, 2022).

A criação do contrato se dá pela intenção de no mínimo dois indivíduos, ou seja, o contrato poderá ser bilateral (dois indivíduos) ou plurilateral (mais de dois indivíduos). Todo contrato para existir deve ser realizado com conceito e vontade de ambas as partes, assim gerando deveres e obrigações para ambas as partes. (GONÇALVES, 2022).

No Código Civil (CC) de 2002 procura-se a priorização dos valores coletivos aos individuais, tem um cunho de sentido social, porém procura fazer com que não se tenha prejuízo para nenhuma das partes. Conseguimos observar na imagem abaixo extraída do

livro de Carlos R. Gonçalves os critérios para os contratos terem validade. (GONÇALVES, 2022).

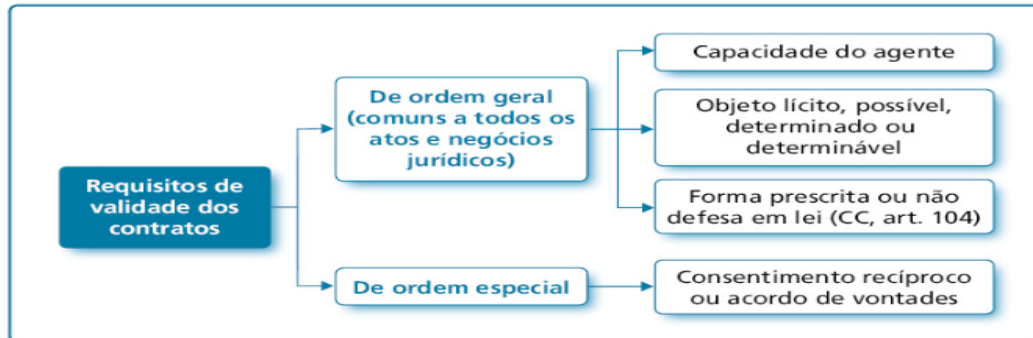


Figura 02: Esquema dos Requisitos de validade dos Contratos

Fonte: GONÇALVES, 2022

Assim, é possível analisar que as condições exigidas, são claramente o que torna o contrato legal e válido, tem-se o exemplo no quadro acima, que os contratos não podem ser realizados por pessoas incapazes juridicamente, deixando claro que o objeto do contrato deve ser algo lícito e não ser impossível de ser realizado ou adquirido, bem como, o consentimento de ambas as partes sobre o referido contrato a ser firmado (GONÇALVES, 2022).

2.2.3 Contrato de sala comercial de shopping center

Conforme o Código Civil 2002 prevê em seu Título V - Dos contratos em Geral no Capítulo I, Seção I, dos art. 421 a 426, dispõe sobre as regras gerais dos mais variados contratos lavrados por entidades públicas ou privadas, sendo nas privadas mantidas a menor intervenção possível do estado . Ao decorrer do código, consta que no próprio texto da carta, são tratados assuntos relevantes às garantias, modo de formação de contrato, termos de ruptura de contrato e outras providências jurídicas ao contexto da parte legal de um contrato geral. (BRASIL, 2002).

No Título VI - Das Várias Espécies de Contrato, Capítulo V - Da Locação de Coisas, vem a definição conforme prevê o CC 2002 em seu Art 565 “ Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.” o regramento referente a locação de bens decorre do

Art. 565 a 578, descrevendo de modo geral de todas os tipos de locações, seja para fins comerciais ou privados (LOBOSAR, LEITE et al, 2020).

A relação de locação de imóveis não residenciais é trazida na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), na Seção III - Da Locação não Residencial, a partir dos Arts. 51 a 57, que dispõe sobre procedimentos a elas pertinentes. Portanto, os contratos de aluguel do Shopping Center ficam amarrados com princípios expostos pelo CC e os procedimentos na Lei 8.245/91, deixando claro nesta mesma lei no Art. 54 o seguinte texto, “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”. (LOBOSAR, LEITE et al, 2020).

O texto do Art. 54 evidencia que mesmo se tratando de um contrato típico, normatizado pelas normas citadas, para os contratos de Shopping Center, prevalecerá o que estiver tratado pelas ambas as partes no contrato, desde que obedeçam aos requisitos legais para se tornar válido, mesmo contendo cláusulas que possam não estar amarradas pelo Código Civil ou a Lei do Inquilinato. (LOBOSAR, LEITE et al, 2020).

2.3 EMPRESARIAL: CONCEITO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

O conceito defendido por COELHO, Fábio Ulhoa 2010, estabelece que o termo empresário refere-se a uma pessoa física ou jurídica que exerce atividade econômica organizada, visando à produção ou circulação de bens ou serviços, com o objetivo de obter lucro.

O empresário é responsável pela gestão dos recursos necessários para o funcionamento do negócio, como capital, mão de obra, tecnologia, entre outros, já a empresa refere-se a uma organização econômica criada pelo empresário para desenvolver suas atividades empresariais. É a estrutura utilizada para produzir e oferecer bens ou serviços no mercado, visando ao lucro (COELHO, 2021).

A empresa pode ser uma pessoa jurídica, ou seja, uma entidade legalmente constituída, ou uma pessoa física, quando o empresário atua de forma individual (COELHO, 2021).

As obrigações e responsabilidades decorrentes da atividade empresarial variam de acordo com a legislação vigente em cada país ou região, mas geralmente incluem o cumprimento de obrigações tributárias, trabalhistas, previdenciárias, ambientais, entre

outras. O empresário também é responsável pela administração dos recursos financeiros, pelo cumprimento de contratos, pela gestão dos funcionários, pela qualidade dos produtos ou serviços oferecidos, pela manutenção de um ambiente de trabalho seguro, entre outras responsabilidades (TRISUL, 2016).

Outrossim tange a identificação do que é empreendedor, sendo esta definição esclarecida por AZEVEDO, Leticia 2021, a qual baseia-se na iniciativa de alguém em atingir o objetivo de empreender, de ter um negócio próprio. Em outras palavras, é aquele que sabe identificar as oportunidades e transformá-las em uma organização lucrativa.

A locação empresarial é a locação apenas para finalidades comerciais ou industriais, independentemente de sua localização, e está regulada pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), a qual retratam uma série de direitos acordados ao locatário, independente de previsão contratual, visando, também, a proteção da atividade empresária. A locação de imóvel para fins empresariais possui características que a distinguem da locação residencial, visto que, em razão da atividade nele exercida pelo locatário, esta pode gerar valorização significativa do imóvel, tornando, assim, o ponto conhecido pelo público, passando a ser referência (TRISUL, 2016).

O contrato de locação é utilizado para formalizar os mais diversos negócios imobiliários disponíveis no mercado. Para tanto, é importante identificar as particularidades do negócio que será firmado entre as partes (AZEVEDO, Leticia, 2021).

“O contrato de locação comercial é conhecido por muitos como contrato de locação de imóvel não residencial. Como os próprios nomes já dizem, trata-se da locação de um imóvel com destinação à exploração de alguma atividade econômica (AZEVEDO, Leticia, 2021).”

Segundo TRISUL, 2016, locador é o termo usado para definir a parte que é proprietária do imóvel e o está cedendo para ser alugado. Esta parte pode ser uma pessoa física, um grupo de pessoas (Quando, por exemplo, se tratar de um imóvel familiar) ou uma empresa (pessoa jurídica).

“O imóvel locado será utilizado com uma única finalidade: servir de espaço físico para a comercialização de produtos, serviços e/ou experiências. As regras relacionadas ao contrato de locação comercial estão dispostas nos artigos 51 a 57 da lei sob o nº 8.245/91 (lei do inquilinato ou lei das locações).” (BRASIL, 1991).

Locatário é o termo usado para definir a parte para quem o imóvel será alugado. Assim como o locador, esta parte também pode ser uma pessoa física, um grupo de pessoas



ou uma empresa (pessoa jurídica). O locatário também pode ser conhecido como inquilino, ou seja, parte que faz uso de um imóvel que pertence a outra pessoa, mediante o pagamento de um aluguel (TRISUL, 2016).

Nesse sentido, entende-se que os contratos de aluguel devem ser firmados por um período determinado, mas pode haver uma rescisão de contrato de acordo com algumas normas previstas na Lei do Inquilinato. A falta de pagamento do aluguel é um dos principais motivos da rescisão de contrato, levando o proprietário a solicitar a ação de despejo PUCSP, ENCICLOPÉDIA, 2021).

Além disso, após o pagamento feito ao proprietário poderá este solicitar a desocupação por determinação do Poder Público, se for necessário realizar obras com radicais transformações ou que aumentem o valor da propriedade. E também para uso próprio e transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, desde que não seja do mesmo ramo do locatário (PUCSP, ENCICLOPÉDIA, 2021).

2.3.1 Tipos de empresa

Empresa Individual: É uma empresa em que o empresário atua de forma individual, sem a constituição de uma pessoa jurídica. Nesse caso, o empresário responde ilimitadamente pelas obrigações da empresa, com seu patrimônio pessoal (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Microempreendedor Individual (MEI): É uma categoria de empresa criada para formalizar pequenos empreendedores. É uma pessoa jurídica, mas com regras específicas e simplificadas, com limites de faturamento anual e benefícios tributários (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Sociedade Limitada (Ltda.): É uma empresa constituída por dois ou mais sócios, sendo a responsabilidade limitada ao valor do capital social investido. Os sócios têm um contrato social que define os direitos e obrigações de cada um (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Sociedade Anônima (S/A): É uma empresa com capital aberto, dividido em ações, que são negociadas em bolsa de valores. É uma forma de empresa mais complexa, com obrigações adicionais de transparência e governança corporativa (GONÇALVES, Oksandro, 2017).



Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI): É uma empresa em que a responsabilidade do empresário é limitada ao valor do capital social investido, e não se confunde com seu patrimônio pessoal. É constituída por um único titular e exige um capital social mínimo (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Cooperativas: São empresas constituídas por pessoas que se unem em uma associação para desenvolver atividades econômicas em comum, visando o benefício mútuo dos cooperados (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Esses são apenas alguns exemplos de tipos de empresas existentes, e a escolha do tipo de empresa mais adequado depende da natureza do negócio, do tamanho da empresa, das obrigações legais e tributárias, entre outros fatores. É importante que o empresário compreenda suas obrigações e responsabilidades, bem como busque orientação legal e contábil adequada para cumprir as regulamentações aplicáveis em sua região (BLOG CONTABILIZEI, 2023).

2.3.2 Lei do Inquilinato nº 8.245/199

A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) é de grande importância quando o tema é locação de imóveis, regendo a grande maioria dos contratos de aluguel. Seu objetivo é proteger os direitos do locatário perante o locador através de mecanismos como a ação renovatória de locação comercial (BRASIL, 1991).

A ação renovatória de aluguel ocorre quando o locador e o inquilino não chegam a um termo justo para renovar o contrato amigavelmente. Nesse caso, o inquilino pode se valer de uma ação judicial a fim de gerar uma renovação forçada, por um valor adequado ao mercado, mesmo contra a vontade do locador (BRASIL, 1991).

Assim podemos dizer que, se trata de uma contratação intermediada pelo Judiciário, permitindo que o inquilino empresário continue a conduzir seu negócio naquele ponto comercial (GONÇALVES, Oksandro, 2017).

Esse instrumento jurídico foi criado para evitar casos onde o locador, no intuito de se enriquecer indevidamente em proveito do esforço do locatário empresário, promovia a retomada do imóvel após o termo final do contrato de locação comercial e passava a exercer a mesma atividade comercial que o inquilino exercia anteriormente, captando sua clientela. (IMOBILIÁRIO, DIREITO, 2021).

2.4 DA PARTE PENAL DO CONTRATO DE SHOPPING CENTER

Consoante GONÇALVES, Rodrigo, 2020, existem muitas situações em que o direito penal incide na esfera civil, como no caso da prisão em caso de inadimplemento de prestação alimentícia ou quando há esbulho ou turbação de posse que normalmente é acompanhada pelo crime de invasão de domicílio ou até mesmo o crime de dano patrimonial. Não obstante, o que poucos sabem é que na relação de locação de imóveis também existe a possibilidade de incidência do direito penal.

Observando-se a Lei 8.245/91 em seu Art. 43: Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado em favor do locatário:

“I – exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos; II – exigir, por motivo de locação ou sublocação mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação; III – cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art.42 e da locação por temporada (BRASIL, 1991).”

De acordo com o Art. 44 da referida lei (inquilinato). Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

“I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos; II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano; III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega; IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65. (BRASIL, 1991).”

Além disso, GONÇALVES, Rodrigo, 2020, ressalta que contravenção penal não é crime, é mero ato infracional de menor potencial ofensivo, que na prática acaba quase sempre incorrendo ou em transação penal ou em suspensão condicional do processo, já que o rito adotado para o processamento é o da Lei 9.099/95, o famoso Jecrim (GONÇALVES, 2020).

Sendo assim, levando como base a Lei 9.099/95, a possibilidade de uma quebra contratual no contrato de locação de imóvel comercial é quase que inexistente, pois se busca sempre que possível a conciliação ou a transação efetiva entre as partes antes de se tomar qualquer medida prevista no artigo 43 da lei do inquilinato. Visto isso, inexistente em qualquer

contrato de locação de imóvel comercial qualquer menção de penalidade por meio de detenção/prisão expressamente declarada em qualquer que sejam as suas cláusulas (BRASIL, 1995).

3 METODOLOGIA

Este artigo fundamenta-se em uma análise de caso concreto, qual seja, o contrato de locação da Rua da Praia Shopping, localizado na cidade de Porto Alegre, do estado do Rio Grande do Sul. Trata-se de um contrato de locação não residencial, de uma sala do shopping center, que tem por ramo de atividade, Cafeteria e Lanche.

Outrossim, referente ao método escolhido para abordar a pesquisa, sendo este, sobretudo, análise de caso, além de estar presente à busca dos conhecimentos e conceitos já estabelecidos na atualidade, com intuito de aproximar os autores ao tema da pesquisa, feito mediante ao levantamento bibliográfico.

A pesquisa tem caráter quantitativo e qualitativo. Os dados quantitativos referem-se aos números apresentados da quantidade de shopping center no país, bem como seus inquestionáveis métodos inovadores que potencializam a qualidade e complexidade de um shopping center, como: segurança, vaga de estacionamento, sala de cinema, lojas âncoras e praças de alimentação. Já os dados qualitativos referem-se à comparação e à inter-relação das cláusulas do contrato os quais estão expostos na análise e discussão do caso concreto, considerando suas particularidades.

Além disso, o presente artigo visa estabelecer uma analogia entre o contrato em análise e as disciplinas ministradas na sala de aula, sendo essas: Direito Cível, Direito Empresarial e Direito Penal.

E por fim, no aspecto civil, busca-se analisar a modalidade de obrigação e de princípios estabelecidos em um contrato de locação não residencial. Já no aspecto Empresarial, busca-se analisar e conceituar qual é o papel desempenhado pelo empresário, empreendedor, locatário e locador, bem como suas obrigações, responsabilidades e direitos, bem como, analisar se há responsabilidade penal e quais dessas, estão estabelecidas nas cláusulas do contrato em questão.



4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO SHOPPING RUA DA PRAIA DE PORTO ALEGRE

A análise e discussão do presente artigo baseia-se em um estudo de caso concreto, qual seja, **O Contrato de Locação não Residencial e Outras Avenças da Rua da Praia Shopping**, o artigo vem demonstrar as obrigações e características principais do contrato ora anexado em ordem cronológica em que estão dispostos as cláusulas e parágrafos do mesmo.

Inicialmente, temos o quadro resumo, este quadro deve ser utilizado ao decorrer do contrato, pois é ele quem dá base para entendermos cada cláusula e princípios postulados, além de ser referenciado na maioria das cláusulas. Para que fique em evidência tais informações essenciais, tornaremos este quadro em um resumo fático, que servirá de apoio para o decorrer da análise.

RESUMO FÁTICO: “O locador da propriedade é a empresa **Brecha Cafeteria e com. De Alimentos LTDA** e o fiador é responsável pelo contrato de locação, **Idergil Deluca Rocha**. O objeto do contrato é a sala comercial, no térreo, número: T027, 028, 029 e 030 com metragem de 83,54m², além disso, o contrato de locação tem duração de 60 (sessenta) meses, o que corresponde a 5 (cinco) anos. O período de vigência é de 01/01/2010 a 31/12/2015, o valor mensal do aluguel é fixo em **R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**. Esse valor deve ser pago mensalmente até a data limite estabelecida no contrato, assim sendo, o aluguel mensal deve ser pago até o dia 05 (cinco) de cada mês. Após essa data, o locatário pode ser considerado inadimplente e estar sujeito a penalidades, bem como o valor do aluguel percentual (**06% do faturamento bruto**) que deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês. Essa data é a mesma para todos os meses do contrato. já a taxa de condomínio, que pode ser uma taxa adicional cobrada pelo proprietário ou pela administração do imóvel, deve ser paga até o dia 15 (quinze) de cada mês. Essa taxa está além do valor do aluguel percentual. O contrato de aluguel passa a ser válido a partir de 01/04/2010. A partir dessa data, o locatário é responsável pelo pagamento do aluguel mensalmente.”

Dando continuidade a discussão do contrato, em sua Cláusula Primeira, mas especificamente, em seu Parágrafo Primeiro, determina que objeto do contrato se destina somente a **uso comercial**, popularmente conhecido como **LUC**, ou seja, a locação é fornecida para a venda de cafeteria e lanches, conforme está especificado no item 8 (oito).

A Cláusula Quarta prevê que é de extrema necessidade o aviso prévio, como anteriormente já havíamos mencionado “2.4 DA PARTE PENAL DO CONTRATO DE SHOPPING CENTER”, sendo este estimado em 30 (trinta) dias.

Referente ao pagamento do contrato de locação, o qual está vinculado à benefício do LOCADOR, tendo em vista que o valor do aluguel deverá ser sempre o **MAIOR**, entre, o **percentual bruto das vendas e o aluguel ajustável**, devendo ser levado em consideração os itens 17 (dezessete) e 18 (dezoito) do quadro em resumo, o qual esclarece que, o pagamento será feito sucessivamente aos itens acima referidos, em 05 (cinco) e 15 (quinze) de cada mês. Conforme imagem abaixo vemos a definição do que são vendas brutas:

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Entenda-se por Vendas Brutas, o valor total das operações provenientes da venda de mercadorias e/ou serviços realizados e informados, pela locatária, excluindo-se somente as devoluções em dinheiro ou em mercadorias e os descontos concedidos. No valor das vendas brutas, incluem-se impostos não cumulativos ou qualquer outro item que integrem o preço das mercadorias e/ou serviços. Sobre o valor informado poderá incidir auditoria nos termos da Cláusula sétima e seus parágrafos.

Figura 03: o que são vendas brutas segundo o contrato analisado

Fonte: contrato em anexo

Outrossim, do respectivo aluguel ajustável é que a cada 12 (doze) meses ocorrerá o reajuste de 10% aplicado sobre este do ano anterior.

Já no teor da Cláusula Sexta do Parágrafo Primeiro ao quinto, há uma preocupação na fiscalização do valor informado para o locatário, visando a veracidade e a definição das consequências se não agir de boa fé.

Assim, fica acordado que deverá ser apresentado em auditoria toda a documentação prevista no Parágrafo Primeiro da referida cláusula, na hora, data e local em que o locatário designar, e caso houver descuprimento pela parte do locador, acarretará em pagamento em dobro por dia não demonstrado.

Porém, em outras circunstâncias, onde o locatário apresentar a documentação prevista na auditoria e o valor informado seja inferior ao que realmente deveria ser pago, ou seja, tiver divergências entre os valores apresentados e os informados, **restando comprovada a má fé, acarretará em correção de infração e multa de 10% do valor que deveria ter sido pago.**

Outrossim, na Cláusula Nove estipula-se que em dezembro de cada ano terá um aluguel adicional, que poderá também ser reajustável, ou aluguel fixo ou aluguel percentual, sendo cumulativos.



Já na Cláusula Décima Segunda, estabelece como será pago estes valores anteriormente citados e as obrigações pecuniárias, em boletos enviados pelo endereço do imóvel ora locado, sendo que as despesas de emissão e postagem é de total correção do locatário.

Em sua Cláusula Décima Quatorze o contrato estabelece a exigência do Locador, de que o imóvel não poderá ceder ou transferir o referido contrato, seja por sublocação ou outras formas, tão pouco ceder ou vender o espaço a loja da pessoa jurídica, sem um aviso prévio e expresso, onde o empreendedor de seu consentimento, juntamente com os fiadores, sob pena de rescisão contratual. Hipoteticamente, caso isto venha a ocorrer na cláusula seguinte, a locadora, fará jus a uma taxa de transferência de 06 (seis) aluguéis, tomando como base a média dos últimos seis aluguéis pagos ou devidos dos seis meses até a data do acontecido, devidamente atualizados.

Já em sua Cláusula Décima Sétima, verificamos que salienta-se ao locatário que em caso da inserção de benfeitorias, o mesmo não terá direito a qualquer indenização ou bonificação e em relação às voluptuárias, só será permitida sua retirada caso não acarretar dano ao estabelecimento. Dessa forma, nota-se que tal cláusula encontra-se em conformidade com a norma vigente da **Lei 8.245/91, Seção VI, artigos 35 e 36** que retratam as peculiaridades acerca das benfeitorias.

No parágrafo Segunda da Cláusula Décima Nona, o contrato traz a exigência do locador, em que havendo a morte de um dos fiadores, exigindo que seja apresentando um novo fiador idôneo e que cumpra as determinações para ser fiador, obedecendo o previsto no Art. 40 da Lei de inquilinato, sendo um direito do Locador exigir por meio de notificação no prazo de 30 dias, e caso não atendido rescindir o contrato.

Nesta mesma cláusula, no parágrafo quinto, retrata o dever dos fiadores com suas obrigações, mencionando que os mesmos serão integralmente responsáveis pelas majorações de aluguéis e eventuais encargos assumidos pelo locatário. Tal obrigação está explicitada no **Código Civil/02 em seus Arts. 264 a 266**, onde retrata a solidariedade das partes devedoras.

Por fim em suas últimas cláusulas, na parte geral, são tratados acertos, referente ao sigilo do contrato, o recebimento do imóvel em condições de uso, em sua parte de foro, altera somente datas, que saíram erradas, finalizando que tal contrato elegem o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, para solução de quaisquer dúvidas e litígios referente ao contrato.



5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da análise do contrato de Locação Não Residencial do Shopping Center Rua da Praia Shopping, foi possível conciliar os conhecimentos teóricos estudados ao longo do semestre com a prática de elaboração dos resultados deste artigo, contemplando, desta forma, as disciplinas de Direito Civil, Direito Empresarial e Direito Penal.

O objeto de análise deste artigo, foi firmado em 01 de janeiro de 2010, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, onde a parte denominada LOCADORA é pessoa jurídica, tratando-se de uma sociedade empresarial limitada representada no ato por uma pessoa jurídica.

Já a parte locatária é igualmente pessoa jurídica de direito privado, sendo uma empresa de cafeteria representada neste ato por seu empresário, representado por Pablo Dutra Rocha - Empresário.

A locação de Sala Comercial no Shopping Center, conforme já mencionado no Referencial Teórico, é determinada pelo desenvolvimento de atividade empresarial, onde o espaço locado pelo locatário será destinado às instalações necessárias às atividades pretendidas que atendam seus interesses, sendo este destinado ao uso comercial exclusivo de cafeteria e lanches.

Importante ressaltar que, o contrato em análise foi discutido e implementado por livre iniciativa das partes, levando em consideração as necessidades pontuadas pelo locatário, visto que trata-se de uma sala comercial de shopping center, a qual sobre ela recai o Art. 54 da Lei 8.245/91 estabelecendo assim, que os contratos para esta área empresarial, são considerados atípicos, mesmo que tenham em seu teor todas as características que preveem em um contrato típico, prevalecerá o que as partes envolvidas decidirem, ou seja, este tipo de contrato não seguirá um modelo, mesmo que em situações parecidas, já que todos os casos contratuais deste ramo seguirão critérios e contextos diferentes uns dos outros.

Sobre o reajuste do aluguel anual e a revisão do contrato, ficou acordado entre as partes que será reajustado cumulativamente, corresponderá a porcentagem sobre as vendas brutas.

Além disso, no contrato de locação da Rua da Praia Shopping, não há só diversas obrigações que as partes se comprometem em realizar, mas também certa vantagens entre eles, sendo possível verificar que o locador, dependendo da venda do locatário, poderá em cada mês, ter a possibilidade de receber o que lhe for mais vantajosa, tendo a possibilidade de



pagamento, entre o valor do aluguel da sala comercial fixo ou aluguel percentual do faturamento bruto das vendas mensais.

Assim, sucessivamente terá o valor do aluguel da sala comercial em R\$3.500,00 ou o valor do aluguel percentual em 06% do faturamento bruto das vendas mensais, exemplificando: se o locatário informar que a venda do mês foi de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) - o que fará com que ele pague o valor fixo do aluguel R\$ 3.500,00 - mas na verdade as venda somarem o montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) - o que fará com que o valor do aluguel percentual seja R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) - assim, deveria ter realizado o pagamento aluguel percentual e não o do fixo.

No exemplo acima citado, vemos a comprovação da má fé da parte do locatário, e por consequência terá como penalidade multa diária do dobro do valor que o locador deveria ter recebido.

Por fim, verificou-se que todas as cláusulas tradas no presente contrato, tem uma formalidade mais voltada à parte empresarial e comercial das partes, visando sempre os requisitos de lucro e boa fé. Assim ficando acordadas muitas obrigações quanto ao comércio que será prestado, e as prestações de contas de seu negócio com o locador, para receber o justo acordado no presente contrato.



6 REFERÊNCIAS

ABRASCE. **SOBRE A ABRASCE**. 2023. Disponível em: <https://abrasce.com.br/sobre-nos/>. Acesso em: 17 abr. 2023.

AZEVEDO, Leticia, **Iniciativa Empreendedora: o que é, vantagens e como desenvolver**, 2021. Disponível em: <https://fia.com.br/blog/iniciativa-empreendedora/>. Acesso em: 06 mai. 2023.

BLOG CONTABILIZEI, **Quais são os tipos de empresa e como escolher o melhor?** 2023. Disponível em: <https://www.nuvemshop.com.br/blog/como-definir-tipo-de-empresa/>. Acesso em: 12 de abr. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, De 10 De Janeiro De 2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 01 jun. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 8.245, De 18 De Outubro De 1991**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 06 mai. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 9.099, De 26 De Setembro De 1995**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19099.htm. Acesso em: 04 abr. 2023.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial**. 22ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. Pp 19 e 20. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/65534/empresario-conceito-e-aspectos-basicos>. Acesso em: 08 de jun. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Esquematizado - Direito Civil 1 - Parte Geral - Obrigações - Contratos (Parte Geral)**. Editora Saraiva, 12ª Edição, 2022. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555596656/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover.xhtml\]/4/2\[cover\]/2%4050:77](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555596656/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover.xhtml]/4/2[cover]/2%4050:77). Acesso em: 23 mar. 2023.

GONÇALVES, Oksandro, **EIRELI - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada**, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/219/edicao-1/eireli---empresa-individual-de-responsabilidade-limitada>. Acesso em: 12 abr. 2023.

GONÇALVES, Rodrigo Reis. **A Incidência do Direito Penal nos Contratos de Aluguel e a sua Ineficácia e Incompatibilidade com a Ideia de Direito Penal Mínimo**. Rodrigo Reis Gonçalves, Advocacia Criminal e Compliance, 2020. Disponível em: <https://rodrigoreisadvogados.com.br/a-incidencia-do-direito-penal-nos-contratos-de-aluguel-e-a-sua-ineficacia-e-incompatibilidade-com-a-ideia-de-direito-penal-minimo/>. Acesso em: 02 mai. 2023.

IMOBILIÁRIO, DIREITO, **Ação renovatória de locação comercial: quais são os requisitos?** 2021. Disponível em: <https://fuxeassociados.adv.br/acao-renovatoria-de-locacao-comercial-quais-sao-os-requisitos/>. Acesso em: 04 mai. 2023.



LOBOSAR, Andressa Matanzas, LEITE, Carolina Flores Coppeti, ROSA, Fernanda Carvalho Frustockl La, DUTRA, Nathalia Carvalho. **Aspectos dos Contratos de Locação em Shopping Centers diante do novo Coronavírus**. Baptista Luz Advogados, 2020. Disponível em:

<https://baptistaluz.com.br/wp-content/uploads/2020/07/Aspectos-dos-Contratos-de-Locacao-e-m-Shopping-Centers-diante-do-novo-Coronavirus.pdf>. Acesso em: 27 mai. 2022.

PUCSP, ENCICLOPÉDIA **O locador quer reaver o imóvel do seu ponto comercial? Saiba como agir., 2021.** Disponível em:

<https://maruantarbine.com.br/locador-quer-reaver-o-imovel-do-seu-ponto-comercial-saiba-como-agir/>. Acesso em: 06 mai. 2023.

RICARTE, Olivia. **O Contrato de Locação em vista da Lei do Inquilinato**. DN DireitoNet, 2005. Disponível em:

<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2374/O-contrato-de-locacao-em-vista-da-lei-do-inquilinato>. Acesso em: 07 abr. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **CONTRATOS**. Editora Forense, 21ª Edição, 2023. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559648153/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4051:75](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559648153/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4051:75). Acesso em: 29 mar, 2023.

SOUZA, Marcelo Dornelas De, CERVEIRA, Daniel Alcântara N. **SHOPPING CENTER LIMITES NA LIBERDADE DE CONTRATAR**. Editora Saraiva 1ª Edição, 2013. Disponível em:

https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=1x5nDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT12&dq=o+que+%C3%A9+contrato+de+shopping+center&ots=jeJ5TseMpU&sig=yRcckV9imaSg1VjPZ_wDXg-blV4#v=onepage&f=false. Acesso em: 15 abr. 2023.

TJMG. Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG - **Apelação cível: AC XXXXX - 08.2018.8.13.0027 MG.** Jusbrasil, 2020. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1128062279>. Acesso em: 01 abr. 2013.

TRISUL, **Dissolução de empresa independentemente da regularidade de obrigações tributárias, previdenciárias e/ou trabalhistas, 2016.** Disponível em:

<https://blog.juriscorrespondente.com.br/artigos-juridicos-0/direito-tributario/dissolucao-de-empresa-independente-da-regularidade-de-obrigacoes-tributarias-previdenciarias-eou-trabalhistas/>. Acesso em 16 mai. 2023.

TRISUL, **Qual a diferença entre locador e locatário?, 2016.** Disponível em:

<https://www.trisul-sa.com.br/blog/diferencas-entre-locador-e-locatario/>. Acesso em: 20 abr. 2023.



INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO
EDUCACIONAL DE BAGÉ
FACULDADE IDEAU DE BAGÉ



7 ANEXOS

- Aqui nos anexos vai ir o contrato que realizamos o estudo.