

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 Alves¹¹; SONES, Jéssica Valiente ¹, TRASSANTE, Aristeu Valerio Neto KOPPER, Quelen² ; NUNES, Simone Terezinha Gonçalves² ; VERDI, Roberta²

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:



INTRODUÇÃO

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 vários 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 consequentemente refletiu em um aperfeiçoamento de contrato empresarial, chegando em um contrato especializado em locação de shopping center, considerando todas as suas peculiaridade e individualidades.

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.

ANÁLISE E DISCUSSÃO

Por meio da análise da 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.

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.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em vista do exposto em nossa revisão bibliográfica, constatamos, ao aliar os conhecimentos teóricos estudados ao longo do semestre com a prática de 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.

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.

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.

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.