Subcomissão de
Contratos Empresariais

GOIÁS

ANÁLISE DE CONTRATOS EMPRESARIAIS

SHOPPING CENTER

Abril/2014

Comissão de
Direito Empresarial

GOIÁS

REALIZAÇÃO:

Subcomissão de Contratos Empresariais

Coordenador:

Leonardo Honorato Costa

Integrantes:

Daniel Augusto Pereira Netto

Eduardo Rizzo Enéas Jorge

Guilherme Oliveira Bentzen e Silva

João Paulo Daher Alves

Miriam Jaqueline Alencastro Veiga

Pedro Henrique Schmeisser de Oliveira

APRESENTAÇÃO

A Comissão de Direito Empresarial da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Goiás (OAB/GO), em virtude da vastidão de suas funções, criou Subcomissões temáticas, encarregadas de otimizar os trabalhos relacionados aos principais ramos do Direito Empresarial.

Entre as Subcomissões criadas encontra-se a *Subcomissão de Contratos Empresariais*, cujo objetivo ínsito está na discussão e elaboração de ações e projetos relacionados aos contratos e obrigações do empresário.

Além de outros projetos a serem oportunamente desenvolvidos, a *Subcomissão de Contratos Empresariais* terá por diretriz base a discussão, análise e estudo mensal de um específico contrato empresarial, publicando, ao final, uma sugestão de minuta do contrato analisado, com comentários críticos sobre cláusulas constantes nesse contrato.

Por consciência intelectiva, a *Subcomissão de Contratos Empresariais* registra que as minutas sugeridas não esvaziam as imensuráveis especificidades e variáveis que envolvem a negociação instrumentalizada no contrato analisado, sendo apresentada a título meramente exemplificativo e ilustrativo.

Como legítimo acordo de vontades que são os contratos, são as partes contraentes quem irão, livremente, pactuar as especificidades desse negócio jurídico, limitando-nos, dessarte, a apresentar uma minuta ilustrativa do objeto e da natureza jurídica do contrato empresarial analisado, preocupando-nos em redigir cláusulas que vão ao encontro do entendimento jurisprudencial predominante, evitando futuras nulidades e prejuízos empresariais.

O primeiro contrato analisado nesse projeto base da *Subcomissão* foi o contrato de franquia (*franchising*). Contrato empresarial assíduo no meio empresarial, por importar na diminuição do risco inerente ao exercício da empresa para o franqueado e na expansão dos negócios do franqueador sem a necessidade de investimento próprio.

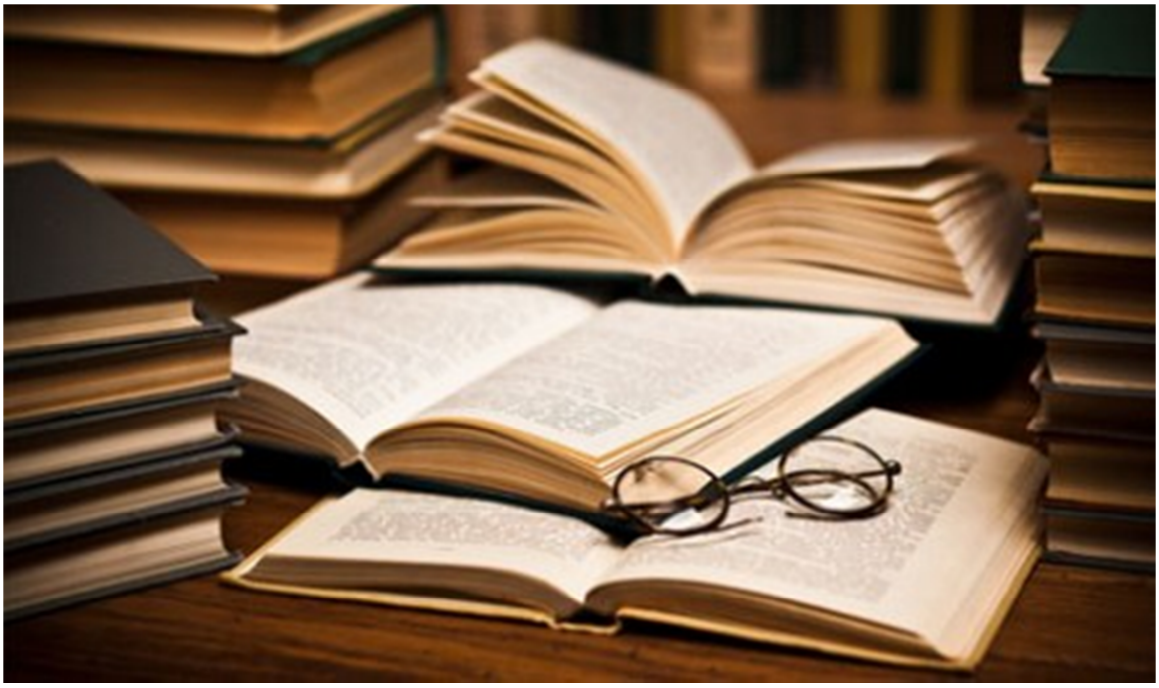
O segundo contrato objeto de análise pela *Subcomissão* foi o contrato de locação em shopping center. Contrato esse que contempla temas deveras polêmicos, ainda pouco enfrentados pela Doutrina e Jurisprudência.

Apresentamos, no presente material, o resultado final das discussões e estudos travados internamente na *Subcomissão*, compilados em forma de minuta comentada e artigos científicos.

A *Subcomissão de Contratos Empresariais* é coordenada pelo advogado Leonardo

Honorato Costa e participaram da confecção do material os seguintes membros: Daniel Augusto Pereira Netto, Eduardo Rizzo Enéas Jorge, Guilherme Oliveira Bentzen e Silva, João Paulo Daher Alves, Miriam Jaqueline Alencastro Veiga e Pedro Henrique Schmeisser de Oliveira.

ARTIGOS CIENTÍFICOS



DELIMITAÇÃO DA (I)LEGITIMIDADE DA CLÁUSULA *RES SPERATA*

LEONARDO HONORATO COSTA[1*]

1. INTRODUÇÃO

Atraídos pelo bom[2] momento econômico, os empresários têm cada vez mais voltado os olhos à construção de *centros de compra*. Se, antes, vivíamos em um cenário maniqueísta em que coabitavam ou grandes e raros *shoppings centers* ou lojas individualizadas, atualmente é comum nos depararmos com pequenos e médios *centros de compra*, principalmente em regiões de alta exploração econômica.

Pequenos e médios *centros de compra* que se sentem *shoppings center* e formalizam seus negócios como tal, muito embora, não raro, travestem-se indevidamente.

É o caso da inserção de cláusula *res sperata* nos contratos de locação de salas comerciais de *centros de compra* que não promovem o *tenant mix* ou investimentos "âncoras".

O presente artigo, assim, colima por delinear, sucintamente, a legitimidade da instituição dessa cláusula, de modo a evitar confusões conceituais, deixando claro que *shoppings center* não é mero aglomerado de salas comerciais em um único imóvel.

2. CONCEITOS NECESSÁRIOS

2.1 "Tenant mix"

Para que um *centro de compra* seja considerado um *shopping center* faz-se necessário que o empresário planeje e organize a distribuição do espaço, locando-os "para pessoas interessadas em explorar determinadas atividades econômicas predefinidas"[3], atentando-se ao oferecimento ao consumidor de uma variada gama de

---

* Professor de Direito Empresarial da Faculdade Alves Faria (ALFA). Master of Laws em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas - Rio de Janeiro. Secretário da Comissão de Direito Empresarial da OAB/GO. Advogado em Goiânia, Goiás.

[2] Conquanto já tenhamos tido melhor fase.

[3] COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial*. volume I. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 114.

produtos e organizando a própria competição interna.

Esse planejamento é chamado pela doutrina e jurisprudência de *tenant mix* e sem ele não há que se falar em *shopping center*.

2.2 Cláusula "res sperata"

O *tenant mix* aufere aos lojistas, invariavelmente, um considerável benefício, pois os consumidores são atraídos pela organização do *shopping center* que, pela distribuição planejada, atenderá às suas múltiplas necessidades. Os lojistas, dessarte, beneficiam-se com a clientela definido do *shopping center*.

Acresça-se a esse trabalho, desenvolvido pelo empresário em prol dessa atratividade, os investimentos feitos por ele em publicidade, estruturação, segurança, enfim, gastos com a implantação do negócio.

O empresário, pois, teve custos consideráveis para tornar atrativo o espaço comercial, de modo que a mera receita do aluguel ou da venda da loja comercial não é suficiente para adequadamente remunerá-lo.

Surge, então, a cláusula *res sperata*.

A cláusula *res sperata* é peculiar a esse tipo de contrato de lojas em *centros de compra* e equivale a um pagamento feito pelo lojista ao empreendedor, que remunera esse último pelos investimentos feitos na montagem do empreendimento, cujas facilidades e *tenant mix* de lojas atrai, como visto, grande quantidade de propensos consumidores, beneficiando cada lojista que é parte integrante do *centro de vendas*.

A *res sperata* é, de fato, um pagamento que o lojista faz ao empreendedor, para ter o direito de ingressar no *centro de vendas* e beneficiar-se de sua estrutura, facilidades, *organização*, etc.

Com efeito.

Não há, a princípio, qualquer ilegalidade em sua cobrança. Pelo contrário, ela remunera um esforço legítimo e relevante do empresário em prol de todos os envolvidos no estabelecimento.

Entrementes, na prática, os pequenos e médios *centros de compra*, como mencionado no início deste estudo, sentem-se *shoppings center* pelo simples acúmulo de lojas comerciais e, assim, inserem em seus contratos de locação empresarial a cláusula *res sperata*.

Não raro, vendem as salas comerciais para quem quer que seja e, em muitos

casos, tais salas são adquiridas por especuladores, comprometendo a própria inauguração do centro e inviabilizando a exploração de qualquer atividade econômica, dando ao centro não um aspecto de *shopping center*, mas sim de cemitério.

Em casos tais, a inserção é ilegítima e merecerá consequências drásticas, como se verá no tópico seguinte.

3. SITUAÇÕES DE ILEGITIMIDADE DA *RES SPERATA*

Que fique claro: a simples aglomeração de lojas comerciais não configura um *shopping center*. Pode se tratar de galeria ou de imóvel comercial simples, mas *shopping center* não será. Para ser *shopping* se faz necessário a presença de uma série de fatores, entre os quais, e talvez o principal deles, o *tenant mix*.

Só se pode, assim, inserir no contrato de locação empresarial a cláusula *res sperata* quando, no caso concreto, existir planejamento e organização espacial, de marketing e estrutural. Em outras palavras, só é legítima a inserção da cláusula quando existir alguma ação do empreendedor que agregue atratividade ao *centro de compra*, de modo a tornar possível a sua remuneração pelo ganho que o lojista tem de se instalar no respectivo estabelecimento.

Se não há esse planejamento, essa organização, a inserção dessa cláusula importa enriquecimento sem causa, pois que se está cobrando por um serviço não desempenhado.

A título de reforço argumentativo, do que aqui se afirma, colacionemos alguns julgados[4] do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que abordaram a questão:

> Apelação Cível. Ação de Rescisão de Contrato de Locação c/c Restituição de Importâncias Pagas. (...) IV- Devolução das importâncias pagas a título de res sperata. Possibilidade. Evidenciando-se que o empreendimento denominado "XXX" em nada se assemelha a um shopping center sendo, na verdade, um espaço destinado a feiras e eventos, mostra-se abusiva a cobrança da res sperata, exigível nos contratos de locação firmados com os shopping centers e que tem por finalidade remunerar os empreendedores destes centros comerciais em relação à estrutura disponibilizada, bem como quanto aos gastos para a implantação do negócio, além de pressupor a facilitação na captação de clientes, oportunizada

[4] Por mais público que seja o processo, preservou-se o nome das partes envolvidas.

pelas comodidades oferecidas aos consumidores por estes locais. Desta feita, embora o apelante tenha dado causa à rescisão da avença, os valores por ele desembolsados a título de res sperata devem lhe ser restituídos, com o acréscimo dos consectários legais. V- Honorários advocatícios. Corolário da procedência do pedido inicial é a condenação da requerida/apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. Apelação Cível conhecida e provida. Sentença cassada. Aplicação do §3º do art. 515, do CPC. Agravo retido conhecido, mas desprovido. (TJGO, 2ª Câmara Cível, Apelação nº 200892108100, Rel. DES. CARLOS ALBERTO FRANCA, julgado em 24/04/2012)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM ESTABELECIMENTO QUE, À ÉPOCA DA ENTABULAÇÃO, NÃO PODERIA SER CONCEITUADO COMO SHOPPING CENTER. RES SPERATA: ILICITUDE DA CONTRATAÇÃO. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO. (...) 2. Em se tratado de contrato de locação de espaço comercial firmado entre empreendedora de shopping center e lojista, lícita é a cobrança do pagamento de valor a título de res sperata. Todavia, a mera concentração de lojas em um mesmo local não é suficiente para a caracterização de um shopping center, compreendido como empreendimento peculiar, em que espaços comerciais são alugados para empresários com determinados perfis, de modo que o complexo possa atender, de maneira organizada, às mais variadas necessidades dos consumidores que para ali se dirigem. 3. Assim, como o empreendimento da apelada, denominado "XXXX", à época da entabulação dos contratos de locação, não poderia ser considerado um shopping center, indevida a cobrança, ao locatário, de valores a título de res sperata, uma vez que tal pactuação só é permitida quando o contrato versar sobre locação de espaço comercial em estabelecimentos daquela natureza. (...). Apelo parcialmente provido.

Note-se, pois, que a inserção ilegítima da cláusula *res sperata* importa na restituição do valor indevidamente pago, preservando-se o equilíbrio contratual e a justa contraprestação.

Faculta-se ao lojista, outrossim, pedir a resolução desse contrato, bem como a reparação pelas perdas e danos suportados.

4. Conclusão

Neste breve artigo, cuidou-se de, sucintamente, tratar a ilegitimidade da inserção da cláusula *res sperata* em contratos de *centros de compra* em que não tenha havido qualquer tipo de planejamento e organização do espaço.

A essência dessa cláusula é justamente remunerar o empresário pelo custo de seu trabalho em prol do estabelecimento, de modo a compartilhar os ganhos com a atratividade do *shopping center* organizado.

A presença de tais cláusulas em situações que não a autorizam importa na possibilidade da resolução do contrato, restituição dos valores pagos e reparação por danos eventualmente suportados.

5. Referências bibliográficas

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial*. volume I. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MINUTA COMENTADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO / LOCAÇÃO DE ESPEÇO COMERCIAL – "SHOPPING" [5]

SUC NÚMERO: XX/XXX

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, nos termos do art. 54 da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 que autoriza a livre contratação de locações em Shopping Centers, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

- Por este presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado a (**NOME DO EMPRESÁRIO LOCADOR / CEDENTE**), com sede na Rua/Av. (xxx), n.º (xxx), Bairro/Setor (xxx), Cidade (xxx) - Estado (xxx), CEP (xxx), inscrita no CNPJ sob o n.º (xxx), com I.E. n.º (xxx), devidamente representada neste ato por (Nome do representante legal – em caso de SOCIEDADE EMPRESÁRIA), (Cargo ou função que exerce na franqueadora), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Documentos de Identificação - Carteira de Identidade e C.P.F.); doravante denominada simplesmente "LOCADORA".

- Na qualidade de LOCATÁRIA (**NOME DO EMPRESÁRIO LOCATÁRIO / CESSIONÁRIO**), com sede na Rua/Av. (xxx), n.º (xxx), Bairro/Setor (xxx), Cidade (xxx) - Estado (xxx), CEP (xxx), inscrita no CNPJ sob o n.º (xxx), com I.E. n.º (xxx), devidamente representada neste ato por (Nome do representante legal – em caso de SOCIEDADE EMPRESÁRIA), (Cargo ou função que exerce na

[5] Nos termos do art. 54 da Lei 8.245/1991 resta autorizada a livre contratação de locações em Shopping Centers. Na forma da mais abalizada norma interpretativa, é absolutamente irrelevante o nome a que se dá ao contrato; o que vale é o seu conteúdo. Assim, no caso, tanto faz chamar cessão do espaço ou locação de espaço em shopping Center, até porque se o uso e gozo de loja ou espaço em shopping Center foram cedidos mediante certa remuneração ou retribuição, a relação jurídica será sempre de locação, cabendo assim os procedimentos e princípios da lei 8.245/1991, inclusive os concernentes a ação judicial.

[5]Ao se observar que as condições estipuladas são de locação, há que se verificar, porém, que nada de estranho chamar-se de cessão o contrato porque, como se disse acima, a consequência jurídica será sempre a mesma.

[5]Reitera-se que cessão de espaços em shopping center também caracteriza locação nos termos da regra geral legal (§2º do art. 52 daquela lei) e o 54 da referida lei respeita os aluguéis livremente pactuados pelas partes, nos respectivos contratos, nos casos de espaços em shopping center ou locais assemelhados. (Prática de Contratos e Instrumentos Particulares – 4ª Edição – Revista Atualizada e Ampliada – Autores: Antônio Celso Pinheiro Franco e Celina Raposo de Amaral Pinheiro Franco. Pág. 597).

franqueadora), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), (Documentos de Identificação - Carteira de Identidade e C.P.F.); doravante denominada simplesmente "LOCATÁRIA".

RESOLVEM celebrar, como celebrado tem o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente outorgam e pactuam, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

1.1 - A LOCATÁRIA declara conhecer e aceitar, como partes integrantes, complementares e inseparáveis do presente Contrato de Locação, para todos os efeitos e fins de direito, como se aqui integralmente transcritos estivessem, os seguintes documentos e instrumentos complementares, que regulam o conjunto das atividades do Shopping Center _____, situado na Rua/Av. (xxx), n.º (xxx), Bairro/Setor (xxx), Cidade (xxx) - Estado (xxx), CEP (xxx) - doravante denominado "SHOPPING CENTER" - e todas as locações e demais avenças celebradas pela LOCADORA, abaixo descriminados, cujas cópias a LOCATÁRIA declara receber neste ato:

a) As NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER;

b) O REGIMENTO INTERNO do SHOPPING CENTER;

c) O ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS do SHOPPING CENTER;

d) A PLANTA do SHOPPING CENTER com indicação do Salão de Uso Comercial - SUC locado; e,

e) O CADERNO TÉCNICO das regras técnicas de observância obrigatória por parte dos LOCATÁRIOS do SHOPPING CENTER.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

2.1 - É objeto do presente Contrato de Locação o Salão de Uso Comercial - SUC número **XX/XXX** com área de **XX,XX** m², no SHOPPING CENTER, o qual fica doravante denominado simplesmente "SUC".

REFERÊNCIA JURISPRUDENCIAL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE

IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. ***LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM ESTABELECIMENTO QUE, À ÉPOCA DA ENTABULAÇÃO, NÃO PODERIA SER CONCEITUADO COMO SHOPPING CENTER. RES SPERATA: ILICITUDE DA CONTRATAÇÃO.*** *POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO. DANO MORAL NÃO DEMONSTRADO (ART. 333, I, DO CPC). 1. A sentença não é extra petita se o que ali foi decidido teve por limite a discussão de matéria objeto do pedido inicial.* ***2. Em se tratado de contrato de locação de espaço comercial firmado entre empreendedora de shopping center e lojista, lícita é a cobrança do pagamento de valor a título de res sperata. Todavia, a mera concentração de lojas em um mesmo local não é suficiente para a caracterização de um shopping center, compreendido como empreendimento peculiar, em que espaços comerciais são alugados para empresários com determinados perfis, de modo que o complexo possa atender, de maneira organizada, às mais variadas necessidades dos consumidores que para ali se dirigem.*** *3. Assim, como o empreendimento da apelada, denominado "Feira da Estação", à época da entabulação dos contratos de locação, não poderia ser considerado um shopping center, indevida a cobrança, ao locatário, de valores a título de res sperata, uma vez que tal pactuação só é permitida quando o contrato versar sobre locação de espaço comercial em estabelecimentos daquela natureza. 4. Não demonstrado que a conduta da empresa causou ao locatário prejuízos de ordem moral, torna-se incabível a indenização a tal título. Apelo parcialmente provido.*
(TJGO, APELACAO CIVEL 231824-33.2008.8.09.0051, Rel. DR(A). WILSON SAFATLE FAIAD, 2A CAMARA CIVEL, julgado em 23/08/2011, DJe 907 de 21/09/2011)

COMENTÁRIOS

Apesar de nos parecer simples a conceituação e a atribuições de características dos Shopping Centers, tal enquadramento é primordial para correta adequação do contrato de locação que será firmado entre o locador – proprietário do empreendimento e locatário lojista.

Nesse sentido, cumpre, inicialmente, trazer a conceituação de Shopping Centers, adotada pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), que o define como sendo:

"Empreendimento constituído por um conjunto planejado de lojas, operando de forma integrada, sob administração única e centralizada; composto de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados ou especializados de comércio e prestação de serviços; estejam os locatários lojistas sujeitos a normas contratuais padronizadas, além de ficar estabelecido nos contratos de locação da maioria das lojas cláusula prevendo aluguel variável de acordo com o faturamento mensal dos lojistas; possua lojas-âncora, ou características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionem como força de atração e assegurem ao Shopping Center a permanente afluência e trânsito de consumidores essenciais ao bom desempenho do empreendimento; ofereça estacionamento compatível com a área de lojas e correspondente afluência de veículos ao Shopping Center; esteja sob o controle acionário e administrativo de pessoas ou grupos de comprovada idoneidade e reconhecida capacidade empresarial."

Conforme se verifica de decisão trazida a exemplo, a importância da conceituação e enquadramento do espaço como Shopping Center se revela a medida que à estes são admitidas certas imposições, não previstas em outros tipos de contrato de locação, mesmo que comerciais.
De acordo com entendimento predominante, evidenciando-se que o local que abriga o lojista em nada se assemelha a um shopping Center, mostra-se abusiva, por exemplo, a cobrança da res sperata (luvas), exigível nos contratos de locação firmados com shopping centers e que tem por finalidade remunerar os empreendedores destes centros comerciais em relação à estrutura disponibilizada, bem como quanto aos gastos para a implantação do negócio, além de pressupor a facilitação na captação de clientes, oportunizada pelas comodidades oferecidas aos consumidores por estes locais.
Destarte, para que avença firmada entre locador e locatário seja considerada realmente um Contrato de Locação em Shopping Center, com aplicação dos direitos e obrigações que lhe são pertinentes, o empreendimento onde esteja instalado o espaço locado deve atender todas as características de um Shopping Center, descritas acima, sob pena de considerar ilegal e abusiva a exigência de certas obrigações (e.g. pagamento da res sperata – luvas) e a exclusão de certos direitos

(e.x. de retenção ou indenização por benfeitorias úteis ou necessárias), principalmente de caráter pecuniário, visto que não haverá a contrapartida do benefício em esperado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1 - O presente Contrato de Locação terá a duração **XX (XXXXXX)** meses, contados da assinatura do presente instrumento, com inicio, assim, em **XX/XX/XXXX** e término em **XX/XX/XXXX.**

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1 – Fica ajustado que o aluguel mensal devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA será de **R$ XX,XX (XXXXXXXXXX).**

4.1.1 - O valor do ALUGUEL MENSAL, por força da Lei n.º 9.069/95, será reajustado anualmente, a partir da data de inicio do presente Contrato, de acordo com a variação monetária apurada pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM no período, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ficando, desde logo, estabelecido que, na hipótese da legislação aplicável vir a permitir periodicidade de reajuste inferior à anual, a correção do valor do ALUGUEL MENSAL passará, automaticamente, a ser feita na forma da nova lei, independentemente de qualquer aviso, comunicação, notificação, ajuste ou formalidade das partes contratantes, ficando ajustado, assim, que o reajuste será sempre feito segundo a menor periodicidade legalmente admitida, ficando desde logo eleita, como periodicidade mínima, a periodicidade mensal.

4.1.2 - Se a lei nova de que trata o parágrafo anterior não permitir que o reajuste seja feito com base na variação da inflação medida pelo IGPM da FGV, e não fixar novo critério em substituição, o reajuste, observadas as disposições do parágrafo segundo anterior, será feito de acordo com o percentual acumulado de variação do primeiro dentre os índices econômicos que, a seguir, **pela ordem**, seja legalmente admitido: **(a)** o índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna - IGP-DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; e **(b)** o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

4.1.3 - Caso venha a ser legalmente permitida a indexação por moeda estrangeira, fica de logo estabelecido como índice substituto, na falta dos índices acima referidos, o reajuste dos aluguéis pela variação do dólar norte-americano.

4.1.4 – Quando, por qualquer razão, não for fornecido o índice de correção monetária a tempo de operar os cálculos para o reajuste do ALUGUEL MENSAL, considerar-se-á, para efeito dessa correção monetária, o

percentual do último índice divulgado, que será utilizado em caráter substitutivo e temporário, até a publicação do índice atualizado.

Parágrafo único - A diferença eventualmente existente entre o índice substitutivo e o índice atualizado a ser aplicado, será paga pelo locatário ou abatida no aluguel, no primeiro mês subsequente ao mês de reajuste.

4.1.5 – O ALUGUEL MENSAL será pago pela LOCATÁRIA até o dia XX (XXXX) de cada mês subsequente ao mês vencido, prorrogando-se para o primeiro dia útil seguinte quando o dia do vencimento cair em sábado, domingo ou feriado.

4.2 – No mês de dezembro de cada ano civil, a remuneração mensal será devida em dobro.

REFERÊNCIA JURISPRUDENCIAL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. LOCAÇÃO COMERCIAL. EFETIVAÇÃO DE CONTRATO. RENOVATÓRIA NÃO AJUIZADA. IMPOSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO DECRETADA NO 1º GRAU. AFASTADA. JULGAMENTO DA CAUSA. ART. 515, §§ 1º E 2º, CPC. RES SPERATA. LICITUDE. INCREMENTO DO FATURAMENTO MÍNIMO. PREVISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RENÚNCIA. ALUGUEL EM DOBRO NO MÊS DE DEZEMBRO. CABIMENTO. I - Não tendo a parte agido com a devida precaução, a fim de resguardar o seu direito à renovação atempada da locação, descabida se afigura a sua pretensão de ver materializado o contrato após a sua notificação para a desocupação do imóvel. II - A doutrina e jurisprudência são acordes em que as prestações resultantes do contrato de locação são de trato sucessivo, razão por que, enquanto perdurar a ocupação do imóvel não se inicia a contagem do prazo prescricional para restituição de pagamentos indevidos. III - Afastada a prescrição decretada pelo julgador singular e encontrando-se a causa suficientemente madura, o Tribunal ad quem pode prosseguir no julgamento das questões suscitadas e não discutidas no processo. Precedentes STJ. IV - O Superior Tribunal de Justiça é uníssono ao afirmar que não há ilegalidade na cobrança de 'luvas' em contrato inicial de locação. V - Afigura-se lícito o reajuste no faturamento mínimo, nominado de incremento, quando

atualizado de acordo com a previsão apresentada no próprio pacto, livremente entabulado pelas partes. VI - Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Súmula 335, STJ. VII - ***Considera-se legal a cláusula que prevê o pagamento do aluguel em duplicidade no mês de dezembro, haja vista garantir a administração do shopping o pagamento do décimo terceiro salário de seus funcionários.*** *RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.(2A CAMARA CIVEL - DJ 507 de 27/01/2010 - Processo nº. 200801374272 - Relator: Des. Zacarias Neves Coelho)*

PROCESSO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. COBRANÇA DE ALUGUEL MÍNIMO E EM DOBRO NO MÊS DE DEZEMBRO. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA. 1 - NÃO SE APLICA A LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. PRECEDENTES DA CASA. 2 - ***NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER, DEVEM PREVALECER AS CONDIÇÕES LIVREMENTE PACTUADAS ENTRE AS PARTES, CONFORME REZA O ART. 54 DA LEI Nº. 8245/91, INCLUSIVE AS QUE PREVÊEM O PAGAMENTO EM DOBRO DO ALUGUEL DO MÊS DE DEZEMBRO****. 3 - PROVIMENTO DO RECURSO DOS RÉUS. SENTENÇA REFORMADA. 4 - SUCUMBÊNCIA DA AUTORA QUE TORNA PREJUDICADO O RECURSO POR ELA INTERPOSTO. RECURSO DA AUTORA NÃO CONHECIDO.(TJ-DF - APL: 1151858320018070001 DF 0115185-83.2001.807.0001, Relator: VASQUEZ CRUXÊN, Data de Julgamento: 31/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 27/11/2007, DJU Pág. 254 Seção: 3)*

COMENTÁRIOS

O Contrato de locação em Shopping Center tem forma bastante peculiar no que diz respeito às suas cláusulas e permite que a

administradora do Shopping institua parâmetros variáveis para percebimento de valor mensal de aluguel. Primeiramente, conforme preleciona o ar. 54 da Lei 8245/91 que dispõe sobre aluguel de imóveis urbanos, as relações entre lojistas e empreendedores de shopping center são norteadas pelas condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos. Outrossim, a norma não sofre qualquer relativização tendo em vista que já é sedimentado em nossos principais Tribunais de que não se trata relação de consumo, e sendo assim não há aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, posição esta inclusive sustentada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ - AgRg no Ag: 706211 RS 2005/0149789-8, Relator: Ministro PAULO GALLOTTI, Data de Julgamento: 21/09/2006, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 05/11/2007 p. 387)

Finalmente, no que tange a legalidade da cobrança em dobro do aluguel no mês de dezembro, esta se faz totalmente cabível na visão jurisprudencial, que entende que os empreendedores de shopping centers têm de compensar o que deixam de auferir com lojas menos lucrativas com as mais lucrativas. Com efeito, o valor de aluguel é desdobrado em parcelas fixas, reajustáveis de acordo com o índice e a periodicidade definidos no instrumento contratual, e em parcelas variáveis, onde se torna usual a cobrança em dobro no mês de dezembro em decorrência do extraordinário movimento econômico que se costuma verificar nessa época do ano. Igualmente, na visão do doutrinador Fábio Ulhoa Coelho, "Estes e outros encargos podem ser livremente pactuados, prevendo a lei apenas a proibição de cobrança de despesas extraordinárias de condomínio e os gastos com obras ou substituição de equipamentos modificativos do projeto originário, bem como as despesas não previstas em orçamento prévio (LL, art. 54, §§ 1º e 2º)" (Manual de Direito Comercial. 17. ed. ver. e atual. de acordo co a nova Lei de Falências. São Paulo: Saraiva, 2006, pg. 68 e 69)

Em suma, a justificação pela duplicidade de pagamento neste período se deve aos gastos que são maximizados pelas festas de fim de ano, com a 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.

Em que pese o posicionamento de forma praticamente uníssona dos Tribunais, parte da doutrina olha com desconfiança a cobrança de tal parcela em dobro. Temos como exemplo o professor Gladston Mamede que entende que "o décimo-terceiro salário é 'ônus do próprio

empreendimento e não um serviço extra: todo e qualquer empregador, em virtude da legislação trabalhista, está a ele obrigado, constituindo parte de seus custos'; igualmente com relação às verbas de publicidade, na medida em que estas 'provêm de um fundo específico, o fundo de promoção, como se verá, para o qual contribuem todos os lojistas'" (MAMEDE, Gladston. Contrato de locação em shopping center: abusos e ilegalidades. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.)

4.3 – Será devido ainda a título de aluguel um percentual de **XX%** (XX por cento) sobre o faturamento da LOCATÁRIA sempre que este superar o valor de **R$ XX,XX (XXXXXXX).**

REFERÊNCIA JURISPRUDENCIAL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. LOCAÇÃO COMERCIAL. EFETIVAÇÃO DE CONTRATO. RENOVATÓRIA NÃO AJUIZADA. IMPOSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO DECRETADA NO 1º GRAU. AFASTADA. JULGAMENTO DA CAUSA. ART. 515, §§ 1º E 2º, CPC. RES SPERATA. LICITUDE. INCREMENTO DO FATURAMENTO MÍNIMO. PREVISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RENÚNCIA. ALUGUEL EM DOBRO NO MÊS DE DEZEMBRO. CABIMENTO. I - Não tendo a parte agido com a devida precaução, a fim de resguardar o seu direito à renovação atempada da locação, descabida se afigura a sua pretensão de ver materializado o contrato após a sua notificação para a desocupação do imóvel. II - A doutrina e jurisprudência são acordes em que as prestações resultantes do contrato de locação são de trato sucessivo, razão por que, enquanto perdurar a ocupação do imóvel não se inicia a contagem do prazo prescricional para restituição de pagamentos indevidos. III - Afastada a prescrição decretada pelo julgador singular e encontrando-se a causa suficientemente madura, o Tribunal ad quem pode prosseguir no julgamento das questões suscitadas e não discutidas no processo. Precedentes STJ. IV - O Superior Tribunal de Justiça é uníssono ao afirmar que não há ilegalidade na cobrança de 'luvas' em contrato inicial de locação. ***V - Afigura-se lícito o reajuste no faturamento mínimo, nominado de incremento, quando atualizado de acordo com a previsão apresentada no próprio pacto, livremente entabulado pelas partes.*** *VI - Nos contratos de locação, é válida a cláusula*

de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. Súmula 335, STJ. ***VII - Considera-se legal a cláusulas que prevê o pagamento do aluguel em duplicidade no mês de dezembro, haja vista garantir a administração do shopping o pagamento do décimo terceiro salário de seus funcionários****. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*
(TJGO, APELACAO CIVEL 62328-69.2009.8.09.0051, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEICAO, 5A CAMARA CIVEL, julgado em 24/01/2013, DJe 1238 de 05/02/2013)

COMENTÁRIOS

Como se verifica no julgado transcrito é legal a cobrança de aluguel em dobro no final do ano, bem como a cobrança de percentual sobre o faturamento mínimo do estabelecimento comercial do locatário.

OUTRAS REFERÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS

LOCAÇÃO COMERCIAL – RENOVATÓRIA – Imóvel em centro comercial – Estipulação de valor de aluguel com dois critérios: rentabilidade e aluguel mínimo – mescla de critérios – Variáveis a serem analisadas na perícia. Na ação renovatória de imóvel situado dentro de shopping Center há que se ater às peculiaridades de cada loja e sua destinação. Para fixar o valor do aluguel, deve o juiz louvar-se em resultados periciais, que não são absolutos nem definitivos, mormente quando uma das partes não concorda com a conclusão. O sistema mesclado de critérios visa a dar proteção mínima ao locador, mormente quando se estipulam as garantias pela rentabilidade e pelo valor mínimo (TJDF – Ac 30.032 – DF (Reg. Ac. 69.245) 1ª. T.- Rel. Des. João Mariosa – DJU 30.03.94).

COMENTÁRIOS

Os shopping centers não são simples investimentos imobiliários. Constituem-se, na verdade, empreendimento empresarial em que tanto empreendedor como lojistas desempenham atividade lucrativa. O art. da Lei de Locações estabelece que prevalecerão as disposições livremente convencionadas entre o locador e o locatário de um espaço em shopping center. Ademais, a própria lei, no artigo 17, dispõe

também que é livre a convenção do aluguel, em nenhum momento vedando essa estipulação em valor variável. Assim, conforme entendimento jurisprudencial acima o sistema mesclado de critério de cobrança de aluguel visa dar proteção ao locador, haja vista o alto custo de investimento na criação do empreendimento.
Nesse diapasão, Ladislau Karpat afirma que "o empreendedor de centros comerciais e locador de espaço neles situados emprega, na construção deste tipo de empreendimento, um capital infinitas vezes maior do que normalmente se emprega na construção de lojas singulares de rua. Por conseguinte, procura, como retribuição ao capital maior empregado, uma remuneração proporcional".

4.4 – Para efeito de cálculo do aluguel percentual, obriga-se o LOCATÁRIO a informar à LOCADORA, por escrito, até o primeiro dia útil de cada semana, impreterivelmente, o valor de suas vendas semanais ou prestação de serviços das lojas objeto desta locação, realizados na semana anterior, preenchendo formulários padronizados e elaborados pela LOCADORA ou pela Administradora do Shopping, podendo estes ser alterados a qualquer tempo pela LOCADORA, nos quais serão indicadas, para cada semana vencida, as vendas diárias do ESPAÇO DE USO COMERCIAL, sem prejuízo da informação diária, quando solicitada pela LOCADORA ou Administradora.

4.5 - Os relatórios em formulários padronizados referentes ao faturamento do LOCATÁRIO, aludidos do item anterior, deverão ser assinados por ele, por seu mandatário ou representante legal.

4.6 – Além disso, e apenas para efeito de cálculo do aluguel percentual, também poderá o empreendedor controlar a entrada e saída de mercadorias do estabelecimento, disponibilizando preposto para permanecer junto ao caixa, controlar as fitas da caixa registradora da empresa, conferir a extração de notas fiscais, examinar livros contábeis e fiscais de qualquer natureza.[6]

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO:

5.1 - A LOCATÁRIA explorará no imóvel ora locado, com fins comerciais, a atividade de **(XXXXXXX).**

5.2 - Não será concedida exclusividade no tipo de

[6] Comentário: A fiscalização poderá ser exercida da forma mais ampla possível, sem que a ela se possa opor o locatário, desde que, por óbvio, não haja abuso por parte do empreendedor, não perturbe o movimento regular e normal do estabelecimento e não provoque constrangimentos.

atividade a ser exercida pela LOCATÁRIA sendo livre a LOCADORA locar ou por qualquer forma alienar outro SUC do SHOPPING CENTER a terceiros que exerçam ou queiram exercer o mesmo tipo de atividade da LOCATÁRIA.

5.3 - É condição resolutiva expressa da presente locação o exercício de qualquer outra atividade pela LOCATÁRIA no SUC, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA, a qual poderá livremente recusar solicitação nesse sentido, sem necessidade de enunciação de motivo.

5.4 – A LOCATÁRIA assume todos os riscos decorrentes do uso que fizer da unidade locada, cabendo-lhe responder por toda e qualquer imputação de atos ilícitos, danos, prejuízos, em razão de sua atividade, perante o consumidor, terceiros, contratantes, e, bem assim, a coletividade e o Poder Público.

5.5 – Constitui grave infração ao presente contrato e às Normas Gerais e Complementares do SHOPPING CENTER a comercialização de qualquer produto ou prestação de serviço de qualquer natureza que não esteja expressamente autorizada neste contrato ou em aditivo contratual ou, ainda, qualquer alteração no Nome Fantasia constante da cláusula sexta, sujeitando-se o infrator às multas e penalidades previstas neste instrumento e seus anexos e à rescisão, de pleno direito, da locação com imediato despejo.

CLÁUSULA SEXTA – DO NOME COMERCIAL E/OU DE FANTASIA

6.1 - No exercício das atividades indicadas na Cláusula Quinta anterior, a LOCATÁRIA poderá utilizar o seguinte nome comercial e/ou nome de fantasia: "**(XXXXXXX)**".

6.2 – Fica autorizada à LOCATÁRIA a utilização da marca (logotipo) do Shopping, exclusivamente para fins de campanha publicitária da unidade objeto deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD)

7.1 - Além do valor do aluguel, será mensalmente devido pela LOCATÁRIA, o rateio das despesas comuns do SHOPPING CENTER, bem como a remuneração da ADMINISTRADORA, já inclusa nas despesas comuns, discriminadas nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DO SHOPPING CENTER.

7.2 - O rateio das despesas será calculado utilizando-se o Coeficiente de Rateio das Despesas de Custeio (CRD) do Shopping Center, estipulado em

XXXX(XXX) CRDs, apurado de acordo com as disposições contidas nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER, que é parte integrante deste contrato.

7.3 - O pagamento do rateio será sempre feito considerando o mês em curso, conforme orçamento elaborado pela ADMINISTRADORA do SHOPPING CENTER, todo dia XX (XXXX) de cada mês.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONTRIBUIÇÃO AO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS:

8.1 - LOCATÁRIA contribuirá mensalmente, até o dia XX (XXXXX) de cada mês de calendário, para o FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS, destinado à propaganda, promoções e publicidade do SHOPPING CENTER, segundo o disposto nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER, ficando o seu percentual de contribuição para esse Fundo ajustado em **XX% (XX por cento)** do ALUGUEL DEVIDO.

CLÁUSULA NONA – DA ENTREGA DO SUC:

9.1 - O SUC será entregue a LOCATÁRIA para execução das suas obras de instalação, conforme estabelecido nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DO SHOPPING CENTER.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO LOCAL DOS PAGAMENTOS

10.1 - Todos os pagamentos devidos pela LOCATÁRIA serão feitos à LOCADORA, ou a quem esta indicar, no seu escritório instalado na área interna do SHOPPING CENTER, ou em outro local e forma, que deverão ser indicados pela LOCADORA com antecedência mínima de XX (XXXXX) dias da data do vencimento das respectivas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO

11.1 - A LOCATÁRIA não poderá ceder, transferir ou sublocar o SUC objeto da presente locação sem prévio e expresso consentimento da LOCADORA, a qual poderá não consentir, sem que para tanto tenha que declinar motivo.

11.2 - Considerar-se-á também cessão, para os fins do presente instrumento, a transferência do controle societário da LOCATÁRIA a terceiros que não sejam seus sócios na presente data, excluindo-se, apenas, a transferência das correspondentes participações societárias a cônjuges ou herdeiros necessários.

11.3 - Quando consinta a LOCADORA na transferência ou sublocação do SUC, ela terá direito a uma taxa de transferência no valor correspondente ao valor de XX (XXX) aluguéis mensais, tomando-se por base o valor do ALUGUEL MÍNIMO vigente à época.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ACESSÕES E BENFEITORIAS

12.1 - À exceção das benfeitorias meramente voluntárias e removíveis, que poderão ser removidas pela LOCATÁRIA, às suas exclusivas expensas, e desde que essa remoção nenhum dano provoque ao SUC, todas as demais acessões e benfeitorias que forem produzidas pela LOCATÁRIA, por mais especiais que sejam inclusive equipamentos de detecção e combate a incêndio, assim como dutos e máquina de ar condicionado (fancoil) e vitrines, ao SUC serão incorporadas para todos os efeitos de direito, não tendo a LOCATÁRIA direito de retenção ou de indenização por quaisquer acessões e benfeitorias realizadas, inclusive sobre as benfeitorias voluntárias e removíveis que a LOCATÁRIA decida por não remover.

REFERÊNCIA JURISPRUDENCIAL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIA PAGA C/C INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PREVALÊNCIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RES SPERACTA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. REDUÇÃO DOS VALORES PAGOS. OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO QUANTO AO PAGAMENTO DOS ALUGUEIS E ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. 1. Por força do disposto no art. 54, da Lei 8.245/91, nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação. 2. Considerando que o contrato de locação foi firmado entre agentes capazes, com objeto lícito, e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104 do Código Civil), não há se falar em restituição da quantia paga a título de res sperata (contrato de reserva da localização - destinado a captar recursos na fase de construção do empreendimento), mormente quando

não se pode comprovar que o insucesso do lojista foi decorrente de culpa do empreendedor. ***3. Havendo previsão contratual (cláusula X da avença), no sentido de que todas as benfeitorias, instalações ou alterações de que necessitar o espaço comercial serão executadas às custas do locatário, e, que as mesmas se incorporam ao empreendimento, caso não possam ser removidas sem dano para o espaço comercial, a improcedência do pedido de indenização pelas benfeitorias edificadas, é medida impositiva.*** *4. O locatário responde pelos aluguéis e demais encargos decorrentes da locação enquanto permanece na posse do imóvel. Assim, não há como eximir a autora/embargante do pagamento dos aluguéis e acessórios devidos, até a efetiva entrega das chaves. 5. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, APELACAO CIVEL 214643-19.2008.8.09.0051, Rel. DES. KISLEU DIAS MACIEL FILHO, 4A CAMARA CIVEL, julgado em 13/12/2012, DJe 1224 de 16/01/2013).*

COMENTÁRIOS

São constantes as discussões acerca da obrigação de indenizar benfeitorias e acessões realizadas pelo locatário, daí a necessidade de constar em contrato a responsabilidade das partes sobre este tema, simplificando qualquer discussão que venha a surgir no curso do contrato.

OUTROS COMENTÁRIOS

No que tange a possibilidade de previsão de não indenização por benfeitorias, inclusive às úteis, mais uma vez impera a liberalidade de contratar inerentes ao Contrato de Shopping Centers, prevista na cláusula 54, da Lei 8.245/91, in verbis:

"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."

A jurisprudência dominante considera que não é abusiva a cláusula que restringe ou até mesmo retira do locatário o direito de retenção, ou indenização, por benfeitorias realizadas, mesmo que tenham sido

úteis, como base na liberdade de contratação descrita acima e, ainda, por se tratar de direito patrimonial que pode ser objeto de transação pelas partes contratantes.

Neste ponto, ressaltasse novamente a importância do enquadramento do empreendimento onde está o espaço locado como sendo um shopping Center, pois do contrário a liberalidade e legalidade da cláusula, pode não se aplicar ao caso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DESPESAS

13.1 - Correrá por exclusiva conta da LOCATÁRIA o pagamento da totalidade das contas de consumo de luz, força e água, bem como o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições federais, estaduais e municipais que atualmente incidam ou venham a incidir sobre o SUC locado, sendo igualmente de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA todas e quaisquer cominações que porventura venham a ser impostas por Agentes Públicos, em decorrência de infração, por parte da LOCATÁRIA, das leis, regulamentos e normas de qualquer natureza, federais, estaduais e municipais, incidentes sobre o SUC locado e/ou sobre a atividade nele exercida, bem como as respectivas custas e encargos judiciais, se as mesmas multas e cominações forem exigidas em Juízo.

13.2 - No que respeitam aos tributos e contribuições, os pagamentos serão feitos contra recibo emitido pela LOCADORA nas épocas próprias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO SEGURO

14.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a fazer todos os seguros legalmente exigidos e a dar cumprimento, também, às estipulações que a esse respeito se acham contidas nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS MULTAS

15.1 - O não pagamento do aluguel mensal e demais encargos, incluído o coeficiente de rateio de despesas – CRD e as contribuições ao Fundo de Promoção, no respectivo prazo, sujeitará o LOCATÁRIO ao pagamento de multa correspondente ao máximo previsto pela legislação, e, em caso de indeterminação dessa legislação, de XX% (XX por cento) sobre o valor do débito total já corrigido monetariamente, incidindo ainda, conforme previsto no presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, os juros de mora e a correção monetária.

15.2 - A simples falta de pagamento do aluguel mensal e demais encargos da presente locação, no prazo convencionado, constituirão o LOCATÁRIO em mora, automaticamente, sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial.

15.3 - Serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO todas e quaisquer cominações que porventura venham a ser impostas por Agentes Públicos para tanto competentes, em decorrência de infração, por parte do LOCATÁRIO, das leis, regulamentos e normas outras de qualquer natureza, Federais, Estaduais e Municipais, incidentes sobre o SUC locado e/ou sobre a atividade nele exercida, bem como as respectivas custas e encargos judiciais, se as mesmas multas e cominações outras forem exigidas em juízo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO DISTRATO

16.1 - É facultado à LOCATÁRIA distratar unilateralmente a presente locação, devendo, neste caso, comunicar por escrito sua intenção, com prazo mínimo de XX (XXXX) dias de antecedência, bem como pagar à LOCADORA previamente ao exercício da faculdade de distratar, a quantia correspondente a xx (xx) vezes o valor do ALUGUEL MÍNIMO vigente à época do evento.

16.2 – O exercício do direito de distratar unilateralmente a locação somente poderá ser exercido pela LOCATÁRIA, validamente, depois de decorridos no mínimo **xxx (xxx)** dias contados da data da inauguração do SUC locado.

16.3 - O exercício da faculdade de distratar unilateralmente a locação, caso exercido pela LOCATÁRIA, não implicará em qualquer ônus à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1 - A LOCATÁRIA, neste ato, renuncia a todo e qualquer direito de preferência que porventura tenha ou venha a ter à aquisição do SUC locado, para nada pleitear a tal título.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO

18.1 - O presente CONTRATO DE LOCAÇÃO

continuará em vigor em todas as suas disposições na hipótese de transmissão, onerosa ou gratuita, do SUC locado, ficando o respectivo adquirente obrigado a respeitar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, na totalidade das suas disposições.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO

19.1 - Em caso de prorrogação legal ou convencional da presente locação, será mantida toda a sua estipulação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA FIANÇA

20.1 - Os FIADORES são principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo adimplemento das obrigações ora assumidas pela LOCATÁRIA.

REFERÊNCIA JURISPRUDENCIAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. INOCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE ADITAMENTO. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 214 DO STJ. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO NÃO VERIFICADA. BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRESERVAÇÃO. 1. Prorrogado o contrato de locação por prazo indeterminado e constando cláusula expressa vinculativa do fiador até a entrega das chaves, perdura sua responsabilidade pelas obrigações decorrentes da prorrogação, a menos que tenha se exonerado do munus na forma do art. 1500 do CC/1916 ou do art. 835 do vigente CC, a depender da época da avença, hipótese inocorrente no caso. 2. Inexistente avença novadora ou aditamento contratual da locação originariamente pactuada, inaplicável a Súmula 214 do STJ, que não cogita de prorrogação tácita do contrato. 3. Urge ser repelida a preliminar de ausência de citação da segunda agravante eis que devidamente perfectibilizado tal ato consoante se infere do mandado de fl. 137. 4. A despeito de serem os agravantes/fiadores proprietários de um único bem imóvel, onde ali fixaram a sua residência, a impenhorabilidade de tal bem é medida que se impõe, concorde com novel entendimento da doutrina e jurisprudência hodierna que classifica como inconstitucional o

dispositivo inserto no inciso VII do artigo 3º da Lei nº8009/90. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
(TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 242793-90.2013.8.09.0000, Rel. DR(A). JOSE CARLOS DE OLIVEIRA, 3A CAMARA CIVEL, julgado em 21/01/2014, DJe 1482 de 10/02/2014)

COMENTÁRIOS

As cláusulas que tratam da fiança devem mencionar expressamente que a responsabilidade dos fiadores é ***solidária, que perdura até a devolução definitiva das chaves e mesmo após a prorrogação do contrato.*** *A menção da solidariedade é fundamental, pois sua omissão acarretará na subsidiariedade que é própria do instituto da fiança, o que autorizará a busca de patrimônio dos fiadores, somente após esgotada a busca de bens do locatário para satisfação de eventual dívida. Importante ainda mencionar no contrato que a responsabilidade dos fiadores se estende até a efetiva devolução das chaves, pois caso contrário esta responsabilidade se esgotará com o prazo contratual, não se estendendo após a prorrogação por prazo indeterminado, conforme prevê a Lei 8.245/91.*

OUTRAS REFERÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS

AGRAVOS REGIMENTAIS NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO DE USO COMERCIAL. ***DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. INADIMPLEMENTO COMPROVADO. FIADORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA COM OS DEVEDORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES OU DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL LOCADO.*** *FUNDO DE PROMOÇÃO. LAUDO PERICIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÕES NA DECISÃO EMBARGADA. VÍCIOS ELENCADOS NO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS A EMBASAR AS PRETENSÕES DE*

RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA REGIMENTALMENTE. AGRAVOS REGIMENTAIS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJGO, APELACAO CIVEL 256079-31.2003.8.09.0051, Rel. DES. GERSON SANTANA CINTRA, 3A CAMARA CIVEL, julgado em 11/03/2014, DJe 1508 de 21/03/2014)

COMENTÁRIOS

Deve-se destacar a necessidade acerca da responsabilidade solidária com os devedores até a entrega das chaves ou devolução do imóvel locado, para que não se limite a responsabilidade deles até o fim do prazo contratual, até mesmo nos casos de prorrogação do contrato.

20.2 – Os FIADORES renunciam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, todos os benefícios legais previstos em lei para o contrato de fiança, notadamente aqueles constantes dos artigos 821, 823, 827, 834, 835, 837, 838, 839, todos do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES

21.1. - A infração, pela LOCATÁRIA, de qualquer dos itens deste contrato ou de qualquer das disposições das NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER, assegura à LOCADORA a faculdade de rescindir o presente contrato.

21.2 Nas hipóteses não previstas no presente instrumento e/ou nas Normas Gerais e Complementares ou, ainda, em caso de rescisão por descumprimento de obrigação, ficará a LOCATÁRIA obrigada ao pagamento de pena convencional correspondente a 12 (doze) vezes o valor do ALUGUEL MÍNIMO que estiver em vigor no mês de calendário da infração, cabendo à LOCADORA o direito de efetuar a cobrança da pena convencional por meio das ações cabíveis por força de regras legais ou contratual, respondendo sempre a LOCATÁRIA pelas despesas e custas com o respectivo procedimento judicial, inclusive honorários advocatícios, assim como pelas prestações de aluguel e seus acessórios até a efetiva desocupação do SUC locado.

21.3 - É facultado à LOCADORA, em função da natureza da infração praticada pela LOCATÁRIA, não exercer o direito de rescindir o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, limitando-se, nessa hipótese, a cobrar da LOCATÁRIA o valor da pena convencional estabelecida no caput do presente item. Esse ato de tolerância em nenhum caso constituirá precedente, novação ou alteração do pactuado, e nem renúncia ao exercício dos direitos que cabem à LOCADORA.

21.4 - Nos termos dos dispostos no art. 58, inciso IV, da Lei Federal nº 8.245/91, a CITAÇÃO, as INTIMAÇÕES e as NOTIFICAÇÕES judiciais ou extrajudiciais da LOCATÁRIA serão, em qualquer hipótese, feitas mediante correspondência com Aviso de Recepção – "AR", podendo também ser feitas mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DAS PARTES E SUCESSORES

22.1 - O presente Contrato de Locação é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 - Obriga-se a LOCATÁRIA a cumprir os prazos que lhe forem fixados pelo SHOPPING CENTER, quer seja no concernente à apresentação dos seus projetos, com estrito cumprimento dos prazos estabelecidos nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER, quer seja no concernente à data estabelecida para a inauguração do SUC locado.

23.2 - Se a LOCATÁRIA não cumprir integralmente os prazos estabelecidos para a apresentação dos projetos solicitados pelo SHOPPING CENTER, ficará sujeito à multa diária equivalente a XX% (XX por cento) do aluguel mínimo vigente a época, a partir da data do descumprimento.

23.3 - Fica estabelecido o prazo de **XX (XX) dias**, contados da assinatura do presente instrumento, como prazo máximo para a inauguração do SUC, de maneira que a respectiva data da inauguração não poderá exceder a **XX/XX/XXXX.**

23.4 - Findo o prazo concedido sem que o SUC tenha sido aberto ao público, estará a LOCATÁRIA obrigada, enquanto não inaugurado o SUC ao público, a pagar, além do ALUGUEL MÍNIMO, multa diária igual a XXX/XXXX (XXX avos) do valor deste, ficando certo que metade dessa multa será revertida ao FUNDO DE PROMOÇÃO DO SHOPPING CENTER.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DAS OBRAS NO SALÃO DE USO COMERCIAL

24.1 - Fica acordado que, ao realizar-se qualquer obra ou similar que requeira o fechamento do SUC ora locado, a confecção e colocação de tapumes será efetuado pela LOCADORA, ficando com a LOCATÁRIA a responsabilidade pelos custos provenientes da instalação.

24.2 - Neste ato, fica estabelecida que, antecedendo a execução de obras no SUC, a LOCATÁRIA fornecerá à LOCADORA a logomarca de sua loja para a confecção de adesivos de identificação, ficando com o custeio deles.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO FORO

25.1 - Para todas as ações que possam advir do presente Contrato de Locação, fica eleito o foro da Comarca de **XXXXXX - XX**., com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou possa a vir a ser.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam todos o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 2 (duas) testemunhas especialmente convidadas e a tudo presentes, para que doravante produza os seus jurídicos e legais efeitos.

xxxxxxxx, XX de XX de XXXX.

LOCADORA:

_____

LOCATÁRIA:

_____

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	**Nome:**
RG:	**RG:**
CPF:	**CPF:**