

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso ap .

SHOPPING CENTER — SÍNDICO - DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO - TUTELA ANTECIPADA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE e outros vêm à presença de Vossa Excelência para propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE INTERVENÇÃO EM CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, em face do CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL, na pessoa de seu síndico em exercício, pelos fatos e fundamentos jurídicos seguintes: OS FATOS: Os requerentes são proprietários de lojas comerciais no condomínio Centro Empresarial, estabelecido no centro da cidade na rua, em, em que pese a obrigação de poucas linhas, embora com objetividade, face a economia de tempo, imprescindível na rápida aplicação da tutela jurisdicional existe, no presente caso, imperiosa necessidade de uma pequena digressão para entendimento perfeito do que se pretende. Não resta dúvida que vivemos num regime recessivo onde a crise econômica, que inevitavelmente existe, faz com que os benefícios da produção se misturem e se confundam com os benefícios de uso. Prevalece a filosofia da liberdade convencional. Tutela-se tudo pelos contratos, pelas convenções, por estatutos e por regimentos. Ocorre, entretanto, que nem sempre tais combinações são devidamente estruturadas, escrituradas, delineadas no contexto legal. Via de regra acabam por criar uma série de problemas de difícil solução e, não raro, com prejuízos incalculáveis para os que se adentram em determinados ramos de negócios sem a necessária cautela, munidos apenas de sua boa-fé. É assim no campo dos condomínios em shoppings, onde o direito é relativamente novo. Mais novo, ainda, em e em todo o sul do estado. E sendo, como já se disse, um instituto novo de direito, como tal deve ser tratado . Ao longo das últimas décadas a preocupação com os aspectos jurídicos dos centros comerciais onde se agrupam lojas, áreas de lazer e divertimentos, restaurantes, cinemas, agrupamentos estes que se denominam Shopping Centers vem ganhando largo terreno no campo da doutrina e da jurisprudência. Os shoppings centers, de uma maneira geral, são criados por empreendimentos imobiliários compostos de um ou mais grupos econômicos. Reunidos, tais grupos formam uma empresa que constrói, planeja e passa a gerir o empreendimento. As lojas são locadas por contratos especialíssimos onde um bem planejado ".....", ou seja, mistura de ramos de atividades, evita correlato entre os lojistas e, por conseguinte, não permite que os comerciantes se digladiem numa concorrência danosa. Assim o grupo empreendedor, locador das lojas, forma o que o Código Civil em seu artigo 1314 e ss denomina de CONDOMÍNIO. É desta forma que se entende e é como funciona um Shopping Center de verdade, v.g., o Shopping onde quatro grandes grupos se uniram e dirigem o empreendimento LOCANDO todas as suas lojas. Na definição de Jaques Bushatsky, In SHOPPING CENTER VISTO PELOS TRIBUNAIS, 1a ed. 1993: "Menos por algum purismo, mais pela necessidade de se lidar com definições e conceitos razoavelmente firmes, é que se tem procurado fixar a definição e delinear parâmetros, de modo a poder-se trabalhar com um, e apenas um, conceito de Shopping Center. Igualmente, tem-se reconhecido que condições essenciais para a existência de um shopping center, são sua estrutura legal, seus contratos, suas normas gerais, as conseqüências jurídicas de cada um dos elementos constitutivos do empreendimento." Entretanto, não é desta forma que se pode enquadrar o Shopping Center Note-se que ele pode, na verdade, ser definido apenas como uma edificação comercial. Embora tenha as características de um centro comercial funciona, de fato, como um aglomerado de lojas, quiosques, garagens, boxes e salas comerciais que rolam nas mãos de proprietários diversos (pessoas físicas) e de alguns locatários. (cláusula 3ª do cap. II da Convenção-doc. 1). Jamais seria aceito como membro da ABRASC - Associação Brasileira de Shoppings

Centers. Na denominação técnica empresarial temos em um SHOPPING CENTER VENDIDO. Significa que a medida em que o empreendedor constrói vai vendendo lojas, e os espaços são vendidos como salas, garagens e boxes. Cada condômino é proprietário de sua loja, de sua sala, de suas garagens. Desta maneira não se formou uma unidade sólida, onde todos os condôminos são proprietários do empreendimento. Ao contrário, o que existe são unidades autônomas que formam o condomínio, o qual, por sua vez, apresenta uma série de irregularidade