

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Julgado em

29/05/1985

LOJAS DE "SHOPPING CENTER" — MAJORAÇÃO -

QUANDO É VÁLIDO O SISTEMA QUE NÃO ATENDE ÀS RESTRIÇÕES LEGAIS

RESUMO

: - ... Cuida-se de pedido de repetição de indébito, sob o fundamento de ter a autora, ora apelante, acatando cláusulas por si consideradas nulas do contrato de locação e do instrumento de prorrogação, entre partes, pago alugueis em valor superior às majorações permitidas pelo art. 15, § 2º da Lei nº 6.649/79. - Este Relator já teve oportunidade de pesquisar o assunto, quando elaborou esboço doutrinário sob o título. « O fundo de comércio e os SHOPPING CENTERS », publicado no vol. 281, pág. 103 da Revista Forense, o que o levou a, em novembro do ano de 1983, atuar como conferencista no Simpósio patrocinado pela Escola Nacional da Magistratura (ESMAN) e pela Associação Brasileira de SHOPPING CENTERS (ABRASCE), realizado em auditório do Jockey Club Brasileiro, de tudo sendo editado em 1984 o livro « SHOPPING CENTERS - Aspectos jurídicos » (Editora Revista dos Tribunais) . - Nessa ocasião já ficara definido por quase todos de tratar, a relação jurídica firmada entre contratantes, tal como a dos litigantes, de um contrato atípico ou misto, com a aglutinação de figuras típicas e atípicas, dentre elas se sobressaindo a locação. - Nem por isso, então se disse, se trataria de um típico contrato de locação, submetido às regras inquilinárias em toda a sua extensão. - Hoje não vemos nenhum argumento que possa por em dúvida essa conclusão. Tratando-se de um empreendimento "sui generis", moderno e saudável para a mais célebre circulação das riquezas, é evidente que as relações jurídicas dele decorrentes para as instalações de negócios em seus módulos e lojas, não se amoldam aos contratos de locação típicos e com aquele paternalismo ou dirigismo contratual em prol do locatário, quando se trata de loja autônoma e desligada de um conjunto de lojas. Na hipótese "sub iudice", a atividade é intensamente integrada, todos dependendo de uma forma de condomínio especial, com amplas facilidades de acesso, atrativos de lazer, conforto (como ar refrigeração das partes comuns), além de uma intensa publicidade genérica e bem direcionada. Mas esse centro comercial, para sobreviver como frequentadíssimo ponto de convergência de compradores, não pode se afastar da planificação preestabelecida onde inclusive , além da gama de atividades indispensáveis do condomínio, há uma exata distribuição de locais para os variados ramos de comércio e uma contraprestação de aluguel vinculada à manutenção do conjunto e, por isso, ao faturamento das lojas . - Consequentemente, sendo o mês de dezembro aquele que exige maior dispêndio publicitário, a ser necessariamente providenciado pela administração do "SHOPPING" no anúncio das festas de Natal sem a menção específica a qualquer loja, segundo a obra de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, é bem razoável que o aluguel possa ser estipulado em dobro . - Ademais , essa majoração do aluguel de dezembro não pode ser traduzida como um sistema disfarçado de correção monetária, pois estipulada no contrato de locação, pelo que se acha dentro da "caput" do art. 15 da Lei nº 6.649/79 . - Aqui , porém além de se tratar de um contrato atípico misto ou coligado, houve, naquelas oportunidades do ajuste inicial e das alterações, obviamente a liberdade de contratar e de impugnar tais alterações do que os anteriores sócios da apelante não podem deixar de ter cogitado, tanto que o contrato expressamente prevê e estabelece a regulamentação « Das Características Especiais do Rio Sul "SHOPPING CENTER"», pelo que a atipicidade do arrendamento mais se torna evidente. Até mesmo o renomado doutrinador WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, que se apega em considera-lo como um típico contrato da locação, não deixa de conferir plena validade ao sistema de contraprestação por ele denominado de «aluguel participativo», pois se insere no princípio da autonomia da

vontade ou da liberdade de contratar, uma das vigas mestres de nosso direito contratual e que, por conseguinte, há de ser acatado (SHOPPING CENTERS - Aspectos Jurídicos, págs 160/167). - Já outro não menos renomado mestre, qual seja ORLANDO GOMES, conclui não se tratar de locação, mas sim de um contrato atípico de causa complexa, pertencente a uma classe de permeio denominada por MESSINEO «pseudocontrato inominado», donde deduz ser um contrato inominado misto, com um concurso de disciplinas jurídicas incidente sobre o conjunto comercial, qualquer norma que com este se incompatibilize, e com certa relutância admite a presença de determinadas normas da locação como se vê trecho derradeiro de seu trabal

EMENTA

... o empreendimento consiste no SHOPPING CENTER, de inovação empresarial, envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário. Revelando-se, esta relação, como um contrato atípico ou inominado, ou mesmo misto, decorrente da conjugação de figuras típicas e atípicas, a despeito de se sobressair a locação como tipo predominante, a liberdade de contratar se torna a regra, a interferência legal a exceção.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais