

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

REMOÇÃO DE QUIOSQUE — QUANDO NÃO SE LEGITIMA

RESUMO

- ... revela a prova dos autos que entre as partes existiu relação contratual, de natureza locatícia, mas especial, porque se cuida de locação de espaço interno de shopping center. Apesar da especialidade da relação contratual, está demonstrado nos autos que a agravante removeu o quiosque que era ocupado pelos agravados, escudada no alegado direito que entendera emanado do sistema contratual. - É inegável que a estrutura legal que orienta o sistema de utilização de áreas em shopping centers é moderna, e, porque inserida no Direito Comercial, não guarda estreita relação com a origem mercantilista, fase em que o Direito agasalhava interesses particulares dos comerciantes. Modernamente, dado o dinamismo da atividade mercantil, o Direito Comercial é regido por normas voltadas a empreendimentos e não, exclusivamente, ao indivíduo, ainda que comerciante. Por causa da feição atual da atividade mercantil, em regra os contratos de locação, particularizados pela atividade mercantil, integram-se na classe das locações comerciais e, mesmo inseridos no contexto da legislação civil (lei do inquilinato), são de natureza comercial e, no que são particulares, regem-se por normas especiais. - E se cuidando de locação de espaços em grandes empreendimentos que concentram negócios variados em um único local (shopping centers), tem-se um duplo aspecto de tutela de direitos: em primeiro lugar, os interesses do incorporador que, por meio de administração dos espaços, visa extrair seu lucro; em segundo lugar, os interesses dos comerciantes, ou prestadores de serviços que, igualmente, valendo-se da qualidade do empreendimento, cujo objetivo é a coleta de freqüentadores, também buscam extrair o lucro, por meio de negócios distintos. - Não paira qualquer dúvida a respeito da natureza jurídica do contrato de locação, celebrado sob a ótica do sistema retromencionado. É importante anotar, entretanto, que, mesmo de natureza especial, as regras contratuais que norteiam os interesses bilaterais não podem facultar o emprego da justiça pelas próprias mãos. - Que o contrato de locação rege-se por normas de seu conteúdo, que se entrelaçam com regra da Escritura de Declaração de Normas Gerais, é fato verdadeiro e juridicamente permitido. Que existe liberdade contratual, de sorte a se vincularem interesses, tanto da administradora quanto do negociante, também é fato admitido pelo direito, particularmente sob o princípio universal de que "pacta sunt servanda". - Que se pode estabelecer formas especiais de remuneração, de rendimentos, de lucro, além do que se entende por regular em outros contratos de locação, igualmente é fato indubitável. - De todos os aspectos que permitem o exercício da livre iniciativa e do regramento contratual, saltar-se para o exercício particular da força, perpetrada unilateralmente, ainda que o adversário tenha violado regras contratuais e ainda que a violação possa ensejar rescisão do contrato - ou até mesmo indenização por perdas e danos -, é abusar do voluntarismo jurídico, ou do positivismo jurídico (figura na qual se sustenta a agravante), com o que se adentra no terreno do ato ilícito. - Direito é preceito material, é substância e pode ser conceituado como equilíbrio entre interesses legítimos. Jurisdição é âmbito de atividade, cujo escopo é a composição de possível conflito de interesses. A jurisdição tende a manter o equilíbrio na tutela do direito material. - Enquanto o voluntarismo jurídico amolda-se na estrutura do equilíbrio, a jurisdição poderá servir apenas para declarar a ausência de direito para sua provocação, ou mesmo a improcedência de sua provocação. - De outra parte, se, à guisa do voluntarismo, do subjetivismo, do contratualismo, agrega-se um ato arbitrário, sob o argumento de que a relação contratual, originária, foi abalada por descumprimento de uma das partes, é certo que o ato agregado não pode ser justificado, quanto à sua essência, pela substância do direito material. É o que ocorreu no presente caso. - Sob o argumento de que o contrato de locação de espaços em shopping centers é de natureza especial - e até aí o raciocínio está correto - e por isso justificada a rescisão

contratual e a retomada imediata da posse da área, porque teria ocorrido descumprimento obrigacional, é levar muito longe o direito do credor que deve ser exercido com razoabilidade. O exercício não razoável do direito, ainda que a causa que o gerou seja considerada justa,

EMENTA

A locação que rege relação entre comerciante e administradora de shopping center, a respeito de espaço interno do empreendimento, é especial e suas regras são complexas, de sorte a se justificarem direitos não existentes nas relações locatícias comuns. Apesar da especialidade, não pode a administradora, sponte sua, substituir-se na autoridade judiciária, de sorte a remover quiosque do qual se utilizava a locatária, ainda que esta esteja sujeita à rescisão contratual, à devolução do equipamento e mesmo ao pagamento de indenização.