

FISCALIZAÇÃO DO FATURAMENTO BRUTO — SE PODE SER FEITA NA "BOCA DO CAIXA"**RESUMO**

- ... o contrato celebrado entre os litigantes enuncia, na sua cláusula 5.5 que: "a administradora, seus representantes, procuradores, auditores, terão direito de examinar todos os livros acima enumerados, bem como toda e qualquer documentação ou registro que possibilite, a juízo da Administradora, constatar, no horário comercial, direta ou indiretamente, o montante do faturamento bruto do lojista, onde quer que os mesmos se encontrem". - É claro que, enquanto o estabelecimento comercial estiver funcionando, a todo tempo, a fiscalização do faturamento bruto da loja pode ser feita, inclusive e principalmente na "boca do caixa". - A não ser assim, o locador da loja e a Administradora do "shopping center" verificariam, apenas, o que foi contabilizado, ou melhor, as vendas registrada, tornando illusória a fiscalização. - O importante para as apeladas é verificar, in loco, se o lojista-locatário efetivamente registra todas as vendas ou se sonega parte do faturamento, eis que, no caso de sonegação, perceberão aluguel menor do que o devido e encargos injustamente reduzidos. - Por outro lado, têm o locador e a Administradora do "shopping center" interesse marcante em não perturbar as operações de venda do comerciante dado que, quanto maior o volume de negócios, maior as remunerações a eles devidas, uma vez que o aluguel e os encargos incidem percentualmente sobre o faturamento global. - O interesse das apeladas não é de afastar a freguesia, mas de atraí-la sempre e cada vez mais, obviamente. - A evidência, é inadmissível, à vista do contrato, limitar a fiscalização a períodos e horários predeterminados, bem como restringir o exame da documentação contábil a prévia solicitação, por escrito, fazendo-se o exame onde o locatário indicar, também por escrito. - Não se diga que a ampla fiscalização dos negócios de lojistas viola o sigilo comercial porquanto as operações efetuadas no exercício de qualquer atividade não podem se revestir de segredo entre as partes. - O Professor CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, em parecer citado pelas apeladas, lembra que; "As pessoas vinculadas por um contrato não têm o direito de esconder uma das outras os atos negociais que praticam à sombra do mesmo contrato PACTA SUNT SERVANDA". - Considerando-se que o aluguel devido é apurado dentre um mínimo reajustável e outro, que resulta da aplicação de percentual ajustado sobre faturamento bruto, o maior deles, munuiu-se o locador, na estipulação do contrato, de mecanismo de controle da realidade das rendas pela ocupação da loja. - Podem portanto, o locador, e a Administradora do "shopping center", na forma dos contratos celebrados com o lojista, verificar o registro de vendas imediato, inclusive na presença de clientes, sem que isto constitua qualquer infração ou forma vexatória de atuação. - O que não podem fazer as apeladas é criar constrangimentos para a clientela. Entanto, como já se disse, tal procedimento a elas não convém. - Pretende-se que a fiscalização seja feita em dia e hora aprazados, mediante solicitação prévia, por escrito, é desnaturar e tornar ineficaz o controle contratualmente ajustado entre as partes. - A fiscalização deve ser feita sem aviso prévio, a qualquer momento, no horário comercial, pois do contrário não se poderia constatar

EMENTA

O locador de loja integrante de shopping center, bem como a Administradora do empreendimento, em razão de contratos celebrados com o lojista-locatário, têm o direito de examinar livros do comerciante, todos os seus registros mercantis, direta ou indiretamente, inclusive na "boca do caixa" e de permanecerem os seus prepostos no recinto do estabelecimento pelo tempo necessário à fiscalização para verificarem o faturamento, eis que dele depende o valor do aluguel percentualmente contratado.