

NOTAS SOBRE O EMPREENDIMENTO DO *SHOPPING CENTER* – A QUESTÃO DO *TENANT MIX* E DA CLÁUSULA DE RAIO E SEUS EFEITOS NO CAMPO DAS RELAÇÕES EMPRESARIAIS E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO

*CONSIDERATIONS ABOUT THE VENTURE SHOPPING CENTER –
THE ISSUE OF TENANT MIX AND EXCLUSIVITY CLAUSE AND ITS EFFECTS WITHIN BUSINESS
RELATIONS AND CONSUMER RELATIONS*

LARISSA MARIA DE MORAES LEAL

Doutora e Mestre em Direito Privado pela UFPE. Professora de Direito Civil e de Direito do Consumidor na UFPE. Vice-Presidente da Adecon-PE – Associação de Defesa da Cidadania e do Consumidor de Pernambuco. Advogada.
larissa_maria@uol.com.br

VENCESLAU TAVARES COSTA FILHO

Doutor e Mestre em Direito Civil pela UFPE. Secretário Geral da Escola Superior de Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Pernambuco. Advogado.
venceslautavares@yahoo.com.br

Recebido em: 19.01.2015

Aprovado em: 23.01.2015

ÁREA DO DIREITO: Comercial/Empresarial; Consumidor

RESUMO: O presente artigo tem por finalidade a análise as relações jurídicas decorrentes do empreendimento de *shopping center*. O tema é abordado, inicialmente, a partir da natureza dos centros de compras como um feixe de contratos coligados. Estabelecendo um diálogo, no âmbito do Direito Privado Geral, entre as normas de direito empresarial e as normas de direito do consumidor, são tratadas as cláusulas caracterizadoras desse contrato, o *tenant mix* e a cláusula de raio, em seus efeitos internos – produzidos entre as partes – e seus efeitos externos, sociais e econômicos, com especial atenção aos consumidores.

PALAVRAS-CHAVE: *Shopping Center* – Centros de Compras – *Tenant Mix* – Cláusula de Raio ou Exclusividade – Consumidores.

ABSTRACT: The present article aims to analyze the legal relations arising from the venture of shopping center. The topic is addressed initially from the mall nature as a bundle of related contracts. Establishing a dialogue from the Private Law, between the Company Law and the Consumer Law, the especial clauses of this contract are treated – the tenant mix and exclusivity clauses for example, in its effects between the parties and and in its social and economics effects, with special attention to consumers.

KEYWORDS: *Shopping Center* – *Tenant Mix* – Exclusivity Clause – Consumers.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; Costa Filho, Venceslau Tavares. Notas sobre o empreendimento do *shopping center* – A questão do *tenant mix* e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 2. p. 137-155. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2015.

SUMÁRIO: 1. À guisa de introdução – 2. O empreendimento do *shopping center* como coligação contratual – 3. Aluguel mínimo, aluguel percentual e *tenant mix* – 4. O *tenant mix*, a cláusula de raio e os seus efeitos negociais internos – 5. A cláusula de raio e os seus efeitos negociais externos – A questão da concorrência e a tutela dos consumidores – 6. Conclusões – 7. Referências bibliográficas.

1. À GUIA DE INTRODUÇÃO

A busca de espaços seguros, que promovam a reunião de lazer e do consumo, em conjunto com o aumento dos índices de violência nas cidades de grande e médio porte no Brasil, intensificou a expansão de um empreendimento comercial específico nas últimas décadas: o *shopping center*.

Na chamada *Sociedade dos Consumidores*, os *shopping centers* têm marcado o seu surgimento na década de 50, do século XX. Esse empreendimento teve expansão rápida no Ocidente em razão de sua dupla finalidade: proporcionar aos empresários uma eficiente tecnologia organizacional – facilitando a reunião de insumos das atividades comerciais e aglutinando a clientela – e oferecer aos consumidores um espaço de convivência apresentado como seguro, confortável, de fácil acesso e com considerável número de lojas, de diferentes ramos da atividade econômica, o que lhes facilita a realização dos intentos consumeristas¹.

Em linhas gerais, na seara empresarial, trata-se de um estabelecimento que visa a organização de um conjunto de estabelecimentos empresariais, que foram seduzidos pela própria funcionalidade do contrato proposto: a promessa da atração de consumidores.

Assim, os *shopping centers* são propostos e negociados, por meio de contratos coligados, como uma vantagem de mercado (*goodwill of trade*) construída, arquitetada e organizada, para criar demanda e satisfazê-la, a bem dos lojistas.²

Em outra ordem, não é possível negar que os *shopping centers* ou centros de compras fazem parte do cotidiano das pessoas que residem nas cidades. Para além das conexões causais acima aventadas, e “como nenhum fator de explicação pode, em princípio, ser o último, e como, para ser compreendido, qualquer fator exige outro anterior, a unidade para compreender, em teoria, deve ser

1. Sobre o tema, BAUMAN, Zygmunt. *Vida para consumo*. São Paulo: Zahar, 2008, passim e *A ética é possível num mundo de consumidores?*. São Paulo: Zahar, 2011, passim.
2. MAMEDE, Gladston. *Manual de Direito Empresarial*. São Paulo: Atlas, 2010, p. 259.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; Costa Filho, Venceslau Tavares. Notas sobre o empreendimento do *shopping center* – A questão do *tenant mix* e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 2. p. 137-155. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2015.

4 – A remuneração paga ao empreendedor pelos lojistas está dividida entre o aluguel mínimo, valor fixo determinado pelo contrato, e o aluguel percentual, vinculado ao faturamento do estabelecimento empresarial. Além dessas remunerações, os lojistas assumem obrigações perante a Associação de Lojistas do *shopping center*, que irá promover ações voltadas ao incremento das atividades empresariais desenvolvidas no centro de compras.

5 – O *tenant mix* e a cláusula de raio são elementos da própria natureza e finalidade dos contratos coligados de *shopping center*, ambos destinados à realização das finalidades econômicas e sociais do empreendimento.

6 – Os lojistas devem respeitar o planejamento do *tenant mix*, assegurando a permanência das características do *shopping center* que foram pactuadas entre todas as partes e, igualmente, o raio de abstenção de concorrência delimitado, sob pena de inadimplemento substancial do contrato, de promoverem a quebra da confiança e cooperação que lhe serviram de base.

7 – O inadimplemento da cláusula de raio configura grave violação de deveres contratuais, dando margem, inclusive, à sua extinção por inadimplemento e evidenciando comportamento contraditório do lojista.

8 – A cláusula de raio ou de não concorrência não pode ser considerada abusiva nem promove, por si só, desequilíbrio contratual nas avenças próprias dos empreendimentos de *shopping center*.

9 – A cláusula de não concorrência não pode ser confundida com concorrência inversa desleal ou restrição de acesso dos consumidores a produtos e serviços no mercado de consumo.

10 – A cláusula de raio ou de não concorrência, ao conformar os interesses negociais dos lojistas, do empreendedor e da associação dos lojistas, não gera prejuízos ou danos aos consumidores.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- BAUMAN, Zygmunt. *Vida para consumo*. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.
- _____, Zygmunt. *A ética é possível num mundo de consumidores?*. Rio de Janeiro: Zahar, 2011.
- COMPARATO, Fábio Konder. As cláusulas de não-concorrência nos “shopping centers”. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*. n. 97. p. 26. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 1995.
- CRISTOFARO, Pedro Paulo Salles. As cláusulas de raio em shopping centers e a proteção à livre concorrência. *Revista de Direito Renovar*. vol. 36. p.52. Rio de Janeiro: Renovar, set.-dez. 2006

LEAL, Larissa Maria de Moraes; Costa Filho, Venceslau Tavares. Notas sobre o empreendimento do *shopping center* – A questão do *tenant mix* e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 2. p. 137-155. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2015.

- GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Contrato de shopping center. *Revista da Escola da Magistratura do Rio de Janeiro*. vol. 5. n. 18. p. 214. Rio de Janeiro: EMERJ, 2002.
- LARDEUX, Gwendoline. Droits Civils Français et Allemand: entre Convergence Matérielle et Opposition Intellectuelle. *Revue de la recherche juridique – Droit prospectif*. n. 113. p. 39-40. Marseille: PUAM, 2006-2.
- LEAL, Larissa Maria de Moraes; ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato constitutivo de multipropriedade imobiliária no Direito Brasileiro. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*. vol. 67. 2011.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. Os contratos coligados. In: BRANDELLI, Leonardo (org.). Estudos de Direito Civil, Internacional Privado e Comparado: coletânea em homenagem à Professora Vêra Jacob de Fradera. São Paulo: Leud, 2014.
- MAMEDE, Gladston. *Manual de Direito Empresarial*. São Paulo: Atlas, 2010.
- _____, Gladston. *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2010.
- MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Ed. RT, 2003.
- _____, Cláudia Lima; BENJAMIM, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Ed. RT, 2006.
- MIRAGEM, Bruno. *Direito do Consumidor*. São Paulo: Ed. RT, 2008.
- NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Contratos mercantis*. São Paulo: Atlas, 2013.
- SIMMEL, Georg. *Ensaio sobre teoria da história*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2011.
- VIDIGAL, Paula Mascarenhas Mourão. *Alguns aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center*. Dissertação de mestrado, Nova Lima, Faculdade de Direito Milton Campos, 2006.
- ZIMMERMANN, Reinhard. Breach of Contract and Remedies under the New German Law of Obligations. *Saggi, conferenze e seminari*. n. 48. p. 8. Roma: Centro di studi e ricerche di diritto comparato e straniero, 2002.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; Costa Filho, Venceslau Tavares. Notas sobre o empreendimento do *shopping center* – A questão do *tenant mix* e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 2. p. 137-155. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2015.

PESQUISAS DO EDITORIAL

Veja também Doutrina

- A proteção do interesse do consumidor por meio da garantia à liberdade de concorrência, de Cristiano Heineck Schmitt, *RT* 880/9, *Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial* 2/887 (DTR\2009\171);
- As cláusulas de raio em shopping centers e a proteção à livre concorrência, de Pedro Paulo Salles Cristofaro – *RIBRAC* 10/77 (DTR\2011\1941); e
- Cláusulas de raio e o caso Iguatemi, de Jorge Fagundes – *RIBRAC* 14/71 (DTR\2011\2255).

Veja também Jurisprudência

- *RTSul* 4/361 (JRP\2014\4254); e
- Conteúdo Exclusivo WEB: JRP\2012\47478.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; Costa Filho, Venceslau Tavares. Notas sobre o empreendimento do *shopping center* – A questão do *tenant mix* e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 2. p. 137-155. São Paulo: Éd. RT, jan.-mar. 2015.