

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Catherine V. Scott (Agnes Scott College)

LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER: LIBERDADE DE PACTUAÇÃO E SEUS LIMITES

MARCELO ANTÔNIO OHRENN MARTINS

Mestrando em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba - UNICURITIBA. Curitiba – PR. email: marcelo@mmartins.adv.br

MARCOS ALVES DA SILVA

Professor Orientador – Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA. Curitiba – PR. email: marcos@marcosalves.adv.br

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo traçar um breve panorama das relações jurídicas entre empreendedores de shopping center e lojistas, para com isso suscitar um debate mais aprofundado a respeito da liberdade de pactuação e seus limites nos contratos de locação firmados pelas partes.

O método a ser utilizado constituir-se-á na realização de pesquisa bibliográfica sobre o tema mediante análise do material obtido junto às fontes do Direito, iniciando-se pela primária, como base que é (normas infraconstitucionais) passando-se a seguir pelo material doutrinário. O conteúdo será desenvolvido de forma dedutiva, baseando-se no estudo sobre o artigo 54 da Lei do Inquilinato, analisando-se sob a ótica da função social dos contratos e a boa-fé objetiva nas relações locatícias de Shopping Center.

Os shoppings centers ganham cada vez maior relevância na sociedade por tratar-se de verdadeira indústria do desejo, atraindo clientela, sendo capaz de mudar o hábito dos consumidores. Como consequência natural, empresários comerciantes se vêm cada mais compelidos a aderir a este tipo de empreendimento, pois atitude

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Catherine V. Scott (Agnes Scott College)

diversa pode representar o fracasso de seus negócios. Isoladamente os contratos firmados são analisados com base no artigo 54 da Lei do Inquilinato, o qual prevê a prevalência das condições livremente pactuadas.

Diante disso, as relações jurídicas entre lojistas e empreendedores de shopping center desafiam o Direito a: 1) analisar a ponderação entre função social do contrato e o pacto *sunt servanda*; 2) Verificar os contratos de locação de shopping center e a função social do contrato; e 3) Perquirir quanto a boa-fé objetiva dos contratantes nas relações locatícias de shopping center.

É certo que os limites à liberdade contratual são traçados por princípios constitucionais e tem por objetivo assegurar interesses sociais no vínculo contratual. Assim, a autonomia privada deverá estar alinhada com os padrões definidos por preceitos de ordem pública, como é o caso da lealdade contratual e da boa-fé objetiva. Com isso, o Direito Civil passou a incorporar cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados, que permitiram a entrada de princípios constitucionais na legislação e relativizou a liberdade contratual, que passou a estar subordinada ao interesse social. E isto ocorreu de forma positivada com o advento do Código Civil Brasileiro de 2002, por exemplo, através dos 113, 157, 421, 422, 423, 424 e 425 do CC, dispositivos que regem as relações contratuais por meio de princípios constitucionais, fixando limitações de interesse social no que diz respeito à liberdade contratual.

Também, o artigo 170 da CF/88 aduz que *a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.*

Neste contexto, a aplicação rígida da liberdade contratual prevista no art. 54 da Lei 8.245/1991 (anterior ao Código Civil), acabou por engessar o contrato e criar abusividades.

Sendo assim, é necessário questionar a forma de resolver a questão do desequilíbrio contratual e suas consequências, bem como de evitar os abusos e ilegalidades.

PALAVRAS-CHAVE: Lei do Inquilinato; função social dos contratos; boa-fé objetiva.

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Catherine V. Scott (Agnes Scott College)

REFERÊNCIAS

BRASIL, **Lei 8.245/91, de 18 de Outubro de 1991**. Lei do Inquilinato. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 26/11/2019 às 14:20.

CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira; SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e. Reflexões sobre os requisitos legais da ação renovatória. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 2, n. 47, p. 1-14, jul. 2017.

GIBRAN, Sandro Mansur; SILVA, Marcos Alves da; BONSERE, Silvana Fátima Mezaroba. Mais liberdade contratual, menos revisão: a função econômica dos contratos e as provocações ao direito civil contemporâneo. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 4, n. 57, p. 584 - 613, jun. 2020.

MAMEDE, Gladston. **Contrato de Locação em shopping center: abusos e ilegalidade**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

KARPAT, Ladislau. **Locação e Aluguéis em Shopping Centers**. 1ª ed., São Paulo: Hemus Editora Limitada, 1993.