

CONTRATO DE LOCAÇÃO OU CESSÃO DE USO DE ESPAÇO EM SHOPPING OU CENTROS COMERCIAIS, COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE: POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM CASO DE INADIMPLEMENTO

João Marcos Menezes Silva¹

RESUMO: O presente estudo faz uma análise quanto à possibilidade de execução/resolução dos contratos com cláusula de exclusividade de exploração de atividade fim pactuados com shopping center.

PALAVRAS-CHAVE: Exclusividade; Inadimplemento, título executivo; contrato de locação; Locação comercial.

ABSTRACT: The current study does an analysis about the possibility of execution/resolution of contract with exclusivity clause of end activity exploration, agreed with the mall.

KEYWORDS: Exclusivity, default, lease agreement, executive title, commercial lease.

SUMÁRIO: 1. Introdução; 2. Natureza jurídica do negócio jurídico do contrato de locação comercial: 2.1.Princípios do contrato.; 2.2. Breve análise em contratos firmados com shoppings e centros comerciais; 3. Cláusula de exclusividade em contratos de locação ou cessão de uso de espaço; 4. Contrato como título executivo judicial; 4.1. Previsão de multa e perdas e danos; 4.2. Mensuração da violação do descumprimento da obrigação de exclusividade e obrigação de fazer 5. Conclusão; 6. Referências.

¹ Discente do Curso de Direito da Universidade La Salle, Trabalho de conclusão de curso sob orientação do Professor Miguel do Nascimento Costa.

1. INTRODUÇÃO

O presente instrumento pedagógico é a forma utilizada para alcançar caminhos norteadores do ápice acadêmico. Neste, em especial, tendo como objetivo examinar os contratos de locação, em específico, aqueles voltados para atividade comercial.

Dentro de uma sociedade culturalmente capitalista e em constante transformação comercial, onde a concorrência acaba muitas vezes fazendo com que o tempo de “vida” de uma empresa se torne pequeno, inúmeras são as medidas adotadas por pessoas jurídicas a fim de diminuir o risco comercial.

Neste caso, a análise dos contratos, voltados aos de exercício comercial, se concentra nas cláusulas de exclusividade de exercer a atividade fim, sem que haja, no âmbito de centros comerciais (leia-se shopping's centers, galerias e afins) concorrência por demais empreendedores.

No âmbito jurídico, comumente cláusulas contratuais são *quebradas*, o que transforma o pacto entre as partes insustentáveis, gerando prejuízo e acarretando perdas para a parte desfavorecida. Assim, quais são as consequências para aquele que está por infringir uma cláusula de exclusividade comercial. Dentro do presente trabalho será possível observar as consequências e o impacto comercial/financeiro causados pela negligência em não cumprimento contratual.

Para isso, será feito uma breve síntese dos contratos, desde sua função social aos seus requisitos legais, observando sempre a fidelidade em seu cumprimento. Ainda, a legalidade das cláusulas constantes no contrato, alterações e inconstitucionalidade de exigências abusivas, tendo como norteador o código civil de 2002².

2. Natureza jurídica do negócio jurídico do contrato de locação comercial: Princípios do contrato

Antes de esclarecer o contrato de locação comercial, é preciso entender o que é especificamente o contrato de locação, para isso, tem que “O locador cedia ao

² Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

locatário o uso e gozo de um bem mediante dinheiro”³, ou seja, consiste no ato de o proprietário de um imóvel ou coisa, ceder o uso temporariamente e mediante contraprestação (normalmente montante em dinheiro) a outro sujeito, este que vem a ser o locatário, assim há por tempo determinado a transferência da posse.

Dentro dos contratos de locação há três espécies, sendo locação de serviço, de obra e de coisas⁴ são características de ambas as modalidades de contrato de locação cessão temporária de uso e gozo, remuneração: pagamento de aluguel, contratualidade: tendo natureza contratual tem-se que preenche alguns requisitos básicos, sendo: bilateral: envolve dois ou mais sujeitos, sinalagmático: prestação oriunda de ambas as partes, oneroso: ambas as partes buscam obter vantagem para si; consensual: vontade das partes em celebrar o contrato; comutativo: prestação de ambas as partes é certa, impossibilitando prestação diferente daquela pactuada.

Diferentemente do contrato de locação em geral, o contrato de locação comercial obrigatoriamente está relacionado ao fato de o locador exercer naquele imóvel uma atividade com fins comerciais, para isso:

A locação empresarial está regulada pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), a qual apresenta uma série de direitos ao locatário, que lhe são assegurados, independentemente de previsão contratual, visando, dentre outras coisas, a proteção da atividade empresária e do “ponto”.⁵

Com advento da Lei do Inquilinato⁶ surgiu uma gama de características especiais para os contratos de locação comercial, possibilitando maior liberdade de comunicação entre as partes, e, ao mesmo tempo possibilitando maior proteção ao locatário daquele espaço. Onde não só o contrato é observado, como também dando atenção para o ponto transformado pelo locatário. “O ponto comercial é um dos elementos incorpóreos (abstratos) do estabelecimento comercial, é o local onde a atividade empresária é desenvolvida, o ponto físico⁷”, onde a própria sociedade já visualiza aquele local, como o local onde há a exploração de uma atividade específica.

³ Venosa, Sílvio de Saulo. Lei do inquilinato comentada – doutrina e prática, 7ª ed, São Paulo: Atlas, 2001.

⁴ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: teorias das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. ed., ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 997.

⁵ PERES, Tatiane Bonatti. Direito Comercial, 1º ed, - Enciclopédia Jurídica PUC/SP 2018, p.1.

⁶ Lei 8.245 de 1991.

⁷ REZEK, Raphael Cavalcanti. Do Ponto Comercial. Revista Jus Navigandi. 2015. p.1.

2.1 Breve análise em contratos firmados com shoppings e centros comerciais

Ano a ano inúmeros contratos de locação comercial são firmados. Responsável por grande parte destes contratos, estão os shoppings centers, onde um só estabelecimento proporciona a diversos lojistas que usufruam de seu ambiente, tendo como objetivo o fato de os atrativos do shopping center acarretarem em clientes futuros.

Shopping Center “empreendimento peculiar, em que espaços comerciais são alugados para empresários com determinados perfis, de forma que o complexo possa atender diversas necessidades dos consumidores”⁸. Há grande divergência a respeito da origem dos Shopping Center, entretanto, como pode ser visto na definição de Fabio Ulhoa Coelho, seu conceito é abrangente e prático

Para um português original, remeteria ao centro de compras. Embora grosso modo a expressão ‘shopping center’ leve a pensar num empreendimento robusto, contendo praça de alimentação, estacionamento, salas de cinema, o que caracteriza o shopping center são as diversas lojas de ramos diferentes que respeitam o *tenant mix*⁹, igualmente ao centro de compras, que também é visto pela legislação como shopping center.

Na mesma linha Paula Mascarenha de Mourão Vidigal tem que:

Shopping center é um grupo de estabelecimentos comerciais unificados arquitetonicamente e construído em terreno planejado e desenvolvido. O shopping center deverá ser administrado como uma unidade operacional, sendo o tamanho e tipos de loja existentes diretamente com a área de influência comercial a que esta unidade serve. O Shopping center também deverá oferecer estacionamento compatível com todas as lojas existentes.¹⁰

Possuindo entendimento do que é um shopping center, far-se-á a análise da seção III da Lei do Inquilinato, a qual trata exclusivamente dos contratos de locação com fins não residenciais. Dentro de pontos expressos taxativamente, ressalta o artigo

⁸ COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Comercial: volume I. 11^o Ed. São Paulo: Editora Saraiva. p. 115

⁹ Planejamento prévio feito em relação às necessidades daquela localidade, posicionamento das lojas no Centro Comercial e organização das lojas, ou seja, é o estudo preliminar que visa à possibilidade de lucro futuro. MARTINS, Ivo Pereira. O que é o tenant mix?. 2017, p.1. Disponível em: <www.ivofpmartins.com.br>. Acesso em 17 de maio de 2022

¹⁰ VIDIGAL, Paula Mascarenha Mourão. Alguns aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center. 2006, p.20.

54, o qual é de grande relevância para os empreendedores que visam estabelecer seus negócios dentro de shoppings center:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

Aqui, percebe a vontade do legislador em possibilitar às partes que regulem de maneira mais favorável (leia-se mais agradável para ambas as partes) o contrato, e, ao mesmo tempo limita outros pontos que possibilitariam desvantagem também para ambos.

Além de a própria natureza jurídica do contrato de locação já possibilitar que o contrato tenha flexibilidade a partir da vontade das partes, o legislador enaltece essa característica. Característica que surge a partir da lei do inquilinato, por exemplo, a possibilidade do aluguel percentual¹¹, que versa sobre a ideia de um valor a partir do faturamento da loja locatária, estipulando um valor mínimo de aluguel caso aquela não atinja os números previamente estipulados em contrato, este é só um exemplo das hipóteses alcançadas pelo legislador no momento de proporcionar tamanha liberdade na locação de imóveis em shoppings centers.

3. Cláusula de exclusividade em contratos de locação ou cessão de uso de espaço

Constantemente visto em contratos de locação de espaço em shopping centers, a cláusula de raio (tal cláusula impõe ao locatário a vedação de explorar a mesma atividade econômica a uma determinada distância do local onde está situado o imóvel ou espaço locado¹²) é objeto de discussões constantemente.

Lojistas visualizam a cláusula como abusiva, pois impossibilita que aumentem a exploração comercial na região que já possuem presença, barrando assim a livre

¹¹ “ Em face da natureza específica do ajuste em questão, o art. 54 da lei de locações (lei nº. 8.245/91) estabelece que em tais relações prevalecerão as condições livremente pactuadas. dessa forma, não se pode presumir abuso de poder econômico ou ofensa aos princípios contratuais no caso de fixação do aluguel em se considerando um valor invariável mais um percentual sobre o faturamento bruto”(TJDF, AC 506810520008070001-DF, 0050681-05.2000.807.0001, 3ª Turma Cível, rel. Des. Vasquez Cruxên, j. 03.10.2005, DJe 29.11.2005)

¹² ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Considerações sobre a cláusula de raio no direito brasileiro. 2017, p.183.

iniciativa, por outro lado, visualiza-se a liberdade contratual, um dos princípios basilares do direito civil.

Corroborando com o entendimento oposto aos lojistas de shopping centers, a decisão do Supremo Tribunal de Justiça relativa ao assunto tem como conclusão que:

a cláusula de raio inserta em contratos de locação de espaço em shopping center ou normas gerais do empreendimento não é abusiva, pois o shopping center constitui uma estrutura comercial híbrida e peculiar e as diversas cláusulas extravagantes insertas nos ajustes locatícios servem para justificar e garantir o fim econômico do empreendimento.¹³

Não havendo definição exata a respeito do assunto, tem-se que “cláusula deve ser analisada conforme as particularidades de cada caso, não podendo a cláusula de raio ser reputada como abusiva de uma forma genérica”.¹⁴ isto acarretaria em uma desigualdade, onde diferentes casos seriam visto com a mesma ótica.

Como visto, ao lado do empreendimento não raramente em contratos de locação, lá está a cláusula de raio, diferente de quando a cláusula de exclusividade está perante o lojista, quando este tem assegurado que dentro do empreendimento em qual está sediada a sua operação, terá exclusividade de exploração de seu fim comercial.

Para isto, contando com a liberdade contratual estabelecida pela lei do inquilinato, pactua-se cláusula que verse a respeito da obrigação de o shopping center não dispor de mais lojas em seu *tenant mix* que exerçam exploração da mesma atividade comercial. Neste caso, além do objeto “ceder uso/gozo de espaço físico” o shopping assume obrigação de fiscalizar as demais lojas sediadas no empreendimento para que não ultrapassem o limite contratual já estabelecido com o lojista detentor da exclusividade.

4. Contrato como título executivo judicial

¹³ Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma, REsp 1535727/RS, relator: Ministro Marco Buzzi, data de julgamento: 10/5/2016.

¹⁴.ALVES, Maria Vitória. FAGUNDES, Ana Letícia.A validade jurídica da “cláusula de raio” nos contratos de locação de shopping centers. 2021, p.1.

Entre os artigos 781 a 783 do Código de Processo Civil aborda-se quanto aos títulos executivos, para perfeita análise a respeito dos títulos executivos precisa ser entendido do que se trata, assim, tem-se que:

o título executivo é o documento que certifica um ato jurídico normativo, que atribui a alguém um dever de prestar líquido, certo e exigível, a que a lei atribui o efeito de autorizar a instauração da atividade executiva¹⁵

Obrigação certa, há certeza da obrigação a ser prestada, líquida, que pode ser determinada, que não há dúvida do objeto, exigível, quando há direito a obrigação e um dever de ser cumprida.

O contrato de locação é visto como título executivo extrajudicial, estabelecido no artigo 784, II e III, CPC

I - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

II - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas.

Ainda que entendido como título executivo extrajudicial, quando o advindo do CPC de 2015, o legislador possibilita que ainda que, com meios próprios para o processo de execução, o título executivo pode passar por todo processo de conhecimento, desde que esta seja a vontade do credor¹⁶.

o credor que possui título executivo tem, a sua disposição, dois caminhos alternativos a seguir: propor ação executiva ou propor ação de conhecimento para a certificação do direito de crédito. O direito à escolha do procedimento a seguir é potestativo. A opção pela ação de conhecimento tem a aptidão de garantir ao credor a coisa julgada sobre a existência do crédito e, assim, diminuir o espaço de defesa em futura execução¹⁷

Há que se pensar, por parte do credor, em qual dos caminhos seguir com a propositura da ação. Observando que embargos à execução podem vir a tornar penoso o processo de execução, encontra-se no processo de conhecimento um caminho mais seguro e célere. Nessa linha é o entendimento de Theodoro Junior:

¹⁵ DIDIER Jr., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: execução. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. v. 5, p. 260.

¹⁶ Aquele que tem direito a uma prestação.

¹⁷ DIDIER Jr., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: execução. 7. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. v. 5, p. 313.

Se o credor antevê, desde logo, que o devedor irá embargar a execução, para impugnar a dívida exequenda, melhor é antecipar, o próprio credor, o acertamento de sua relação obrigacional antes de ingressar nas vias processuais executivas. Do contrário, a pressa de demandar por meio da ação executiva, em vez de abreviar a solução jurisdicional, poderá protelá-la e encarecê-la. Logo, é perfeitamente possível que o real interesse do credor esteja mais bem tutelado na ação de conhecimento do que na de execução"¹⁸

Existem artigos que falam em divergência doutrinária quanto ao fato do título executivo extrajudicial vir, após o processo de conhecimento, a forma de título judicial, mas, inutilizada teoria, faz com que a questão seja vista de forma crítica, o que não acarreta em seguimento de corrente doutrinária, veja-se:

A criação de um título executivo judicial por meio de processo de conhecimento quando já existe título executivo extrajudicial em favor do autor demanda um trabalho jurisdicional inútil, ocupando o Poder Judiciário com um processo que não precisaria existir para tutelar o interesse da parte.¹⁹

Tal afirmação corresponde há uma crítica em relação à possibilidade do credor em decidir de que forma agir no momento da propositura da ação, não criando situações que inibam tal faculdade de agir, ou ainda, que elenque a exclusividade de o agir dentro de determinada situação, apenas.

4.1. Previsão de multa e perdas e danos

Com objetivo de estimular o adimplemento²⁰ de obrigação pactuada em contrato, a cláusula penal²¹ contratual que estipula valor de multa para descumprimento está abarcada nos artigos 408 a 416 do CC.

[...]prestação, de ordinário em dinheiro, que alguém, devedor ou não, promete, como pena a que se submete, para o caso de não cumprir a sua obrigação, ou não a cumprir satisfatoriamente, ou para o caso de se dar algum fato, concernente ao negócio jurídico, ou não se dar.²²

¹⁸THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 220

¹⁹NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 8. ed. Salvador: Juspodvim, 2016,

²⁰ adimplemento, também chamado de pagamento, compreende uma das formas de extinção de uma determinada obrigação através do seu cumprimento pelo devedor

²¹ "obrigação acessória de um contrato principal" - VENOSA, Sílvio de Salvo. 2014, p.366.

²² PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de direito privado. 1971. p.62

A cláusula penal de multa é célere, a qual não necessita de procedimento que causa lentidão, ao ponto que o descumprimento de obrigação avençada já oportuna que a multa contratual seja aplicada.

Enquanto o instituto das perdas e danos, entendido como “instituto responsável por reparar o dano causado, pelo inadimplemento relativo ou absoluto da obrigação. e experimentado pelo credor.”²³ Necessita de um processo de conhecimento, obedecendo uma série de requisitos, o que o torna mais moroso em relação a multa já estabelecida em contrato.

Ainda, observando o artigo 475 do Código Civil cabe que “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”. Neste momento, percebe-se que a previsão de multa contratual é objeto mais efetivo, pois ao mesmo tempo que tem caráter punitivo, desestimula o inadimplemento da obrigação.

4.2 Mensuração da violação do descumprimento da obrigação de exclusividade e obrigação de fazer

Ainda que a doutrina, jurisprudência e o código estejam claros quanto à previsão de multa contratual, resolução contratual por inadimplemento e embase a cobrança por perdas e danos, à medida que a lide observada chega num ponto específico do contrato em análise (em muitas das vezes, mesmo que seguindo padrões contratuais, a alteração de uma cláusula ou outra torna o contrato peculiar) acarreta numa série de buscas inexitosas, tornando o entendimento por analogia o adotado para o caso. Dessa forma observa-se as palavras de Orlando Gomes quanto a obrigação não cumprida:

O inadimplemento da obrigação de garantia dá ao locatário a faculdade de promover a resolução do contrato ou pedir indenização das perdas e danos, pleiteando a redução do aluguel ou o reembolso das despesas efetuadas com a reparação da coisa.²⁴

²³ CADORIM, Guilherme. Direito das obrigações: Perdas e danos. 2012. P.1

²⁴ GOMES, Orlando. Contratos. Forense, 26 ed, 2007, p.343.

Entretanto, sendo crucial para que haja indenização por perdas e danos, o inadimplemento não é suficiente para tal, assim:

Para o surgimento do dever de indenizar, todavia, o inadimplemento da obrigação é insuficiente. Faz-se necessário, também, a demonstração do prejuízo e do nexo de causalidade existente entre este e o incumprimento (art. 403 do C/02). A indenização atribuída a quem nada sofreu, ou além do que tenha sofrido, importaria em enriquecimento injustificado (ALVIM, Agostinho).²⁵

Sábias palavras do doutrinador vão ao encontro do estipulado pela legislação no que diz respeito ao dano gerado no momento em que a obrigação deixa de ser cumprida como também quanto ao prejuízo futuro. Artigo 402 CC “ Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.” Dessa forma, a necessidade de demonstração do prejuízo causado bem como nos danos que futuramente virão a ocorrer em detrimento da prestação não cumprida por parte do devedor, em conjunto, caracterizam o direito a reaver perdas e danos.

5. Conclusão

O Brasil é popularmente conhecido como um país de muitas leis, aproximadamente 34 mil leis²⁶, isso, sem que seja observada a abrangência dentro da pirâmide de Kelsen. Ainda assim, dentro de um mar de leis, há muitos casos que possibilitam a interpretação por parte do sistema judiciário.

Para tal, e em conjunto com a teoria da *Pacta sunt servanda*²⁷, onde:

[...]o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdadeira norma de direito, autorizando, portanto, o contratante a pedir a intervenção estatal para assegurar a execução da obrigação porventura não cumprida segundo a vontade que a constituiu.

Nesta senda, ao pactuar o contrato as partes convencionam normas e formas com que a celebração deste deverá ocorrer, tal passando a valer para as partes como se lei fosse. No momento do descumprimento de qualquer que seja o ponto

²⁵ ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 181

²⁶ Levantamento realizado pela revista Uol.

²⁷ Termo em latim que em tradução livre quer dizer que: pactos devem ser cumpridos.

estipulado, este que o faz ou não o faz, possibilita que o contrato seja rescindido, ou ainda, quando estipulado, é punido com multa prevista em contrato.

Durante o percurso de pesquisa técnica, em que busca analisar o objeto jurídico “Contrato de locação comercial de shopping center com cláusula de exclusividade de exploração de atividade fim” por parte do lojista, não tendo multa estipulada, objetiva-se a forma de acionar o poder estatal para que este, defina resolução para o caso, ainda que se pensa na rescisão contratual, há o valor investido.

Nesse sentido, a locação pode ser desfeita pelo locatário que não puder exercer a atividade pretendida no imóvel, por culpa do locador, devendo ser indenizado pelas despesas incorridas com a finalidade de desenvolver seus negócios no imóvel locado. “Locação comercial. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por perdas e danos. Locação de espaço destinado à instalação de restaurante. Descumprimento da obrigação do locador de entregar ao locatário o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina. Existência de pendências no Cadin Municipal que impedem a obtenção do alvará de funcionamento. Locatária que sequer iniciou a exploração comercial do imóvel locado por culpa do locador. Reembolso dos valores por ela investidos com a finalidade de implantar seu negócio no imóvel e devidamente comprovados por recibos emitidos pelos prestadores de serviços” (TJSP, Ap. 0148591-75.2012.8.26.0100, 28ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Cesar Lacerda, j. 08.11.2016; DJe 10.11.2016).²⁸

Evidenciando a possibilidade de o locador ser responsabilizado a ressarcir ao locatário todo o valor investido para que este exercesse a atividade no local por ele locado, resta adotar que a exclusividade deve ser vista como objeto contratual e não simplesmente como cláusula do contrato. Uma vez que, no momento em que a empresa contrata determinado espaço com o adendo de que será a única a exercer naquele ambiente (shopping center) determinada atividade, quando, o locador possibilita que outra empresa explore o mesmo ramo comercial, está impossibilitando que o contrato de locação comercial seja usufruído em sua totalidade. Veja, não é a simples locação do espaço físico, é a certeza de que naquele ambiente terá a exclusividade de explorar sua atividade.

Noutra hipótese, visando proteger a liberdade das partes, mas, proteção para as partes, entende o legislador que:

²⁸ PERES, Tatiane Bonatti. Direito Empresarial. 2018, p.1.

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

Assim sendo, não só em rescisão contratual pode se pensar quando a cláusula de exclusividade deixa de ser cumprida, ainda que parte central do contrato, há que se pensar por parte do credor, visando interesses próprios, na hipótese de revisão contratual juntamente ao devedor. Tendo como positivo o fato de não deixar de estar em local que já possui clientela, sem que corra o risco de ter o valor de investimento ressarcido, mas que acabe por incapacitar sua empresa.

Portanto, ressalta que a importância da figura do advogado, em que mesmo que haja, por parte do poder público, julgadores que virão a definir a forma de aplicação da lei perante o contrato, o advogado, no momento da elaboração do documento, age pontualmente, a fim de inibir que lacunas sejam criadas, não só para o livre exercício do contrato, mas também para que no momento que este venha a ser analisado pelos julgadores, fique atrelado ao objetivo inicial das partes.

6. Referências

ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping center. Disponível em: <<http://www.abrasce.com.br>>. Acesso em 30 de dezembro de 2009.

ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Considerações sobre a cláusula de raio no direito brasileiro. Scientia Iuris, Londrina, v. 21, n. 2, 2017, p. 182-213

ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Teoria geral das obrigações. 8. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

OLIVIERI, Antônio Carlos. Legislação: Mais de 34 mil leis ordenam a vida dos brasileiros. Disponível em: <www.educacao.uol.com.br> . Acesso em 05 de julho de 2022.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 8. ed. Salvador: Juspodvim, 2016, p.1.

BRITO, Edvaldo; BRITO, Reginalda Paranhos. Direito Civil: contratos. 28ª Ed. Editora Forense.

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Comercial: volume I. 11º Ed. São Paulo: Editora Saraiva.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de direito privado. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971, tomo XXVI, pp. 64-65.

DIDIER Jr., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: execução. 7. ed. Salvador: Juspodvim, 2017. v. 5

CADORIM, Guilherme. Direito das obrigações: Perdas e danos. Disponível em: <www.cadorim.com.br>. Acesso em 02 de julho de 2022.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016

MARTINS, Ivo Pereira. O que é o tenant mix? (contratos em Shopping Center). Disponível em: <www.ivofpmartins.com.br>. Acesso em 17 de maio de 2022.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. vol. 3. ed.36º. São paulo: Saraiva, 2020

DINIZ, Maria Helena . Curso de Direito Civil Brasileiro vol 3, “Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais”, 20ª ed. , São Paulo: Saraiva, 2004.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: teorias das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. ed., ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

GOMES, Orlando. Contratos. Forense, 26 ed, 2007. Atualizadores: AZEVEDO, Antonio Junqueira. MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo.

VIDIGAL, Paula Mascarenhas Mourão. Alguns aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center. Dissertação de Mestrado defendida na Faculdade de Direito Milton Campos, Nova Lima - MG, 2006.

REZEK, Raphael Cavalcanti. Do Ponto Comercial. Revista Jus Navigandi. 2015. Disponível em: <www.jus.com.br>. Acesso em 16 de maio de 2022.

VENOSA, Sílvio de Saulo. Lei do inquilinato comentada – doutrina e prática, 7ª ed, São Paulo: Atlas, 2001.

VENOSA, Sílvio de Salvo; Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 14ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014.

PERES, Tatiane Bonatti. Direito Comercial, 1º ed, - Enciclopédia Jurídica PUC/SP 2018. Disponível em: <www.encyclopediajuridica.pucsp.br>. Acesso em 23 de Abril de 2022.