

JOÃO AUGUSTO BASÍLIO
Advogado.

Mestre em Direito Civil pela Universidade de São Paulo - USP.
Professor de Direito Civil da Pontifícia Universidade Católica - PUC Rio

Shopping Centers

RENOVAR

2005

339.378.2
B312s



CIP-Brasil. Catalogação-na-fonte Sindicato Nacional dos Editores de
Livros, RJ.

B352s

Basílio, João Augusto

Shopping centers / João Augusto Basílio — Rio de Janeiro: Renovar,
2005. 346 p. ; 21 cm

Inclui bibliografia ISBN 85-7147-506-7

1. Shopping centers - Brasil. - I. Título.

CDD 345.81

339.378.2
B312s



Sumario

CAPÍTULO 1

Noções Preliminares	1
---------------------	---

CAPÍTULO 2

Natureza Jurídica dos Contratos Celebrados entre Empreendedores e Lojistas, 9

2.1 Aspectos gerais dos contratos de shopping center	9
2.2 A evolução da classificação dos contratos	13
2.3 Os defensores da teoria da locação	15
2.4 Os defensores da teoria da locação com atipicidade	17
2.5 Os defensores da teoria da atipicidade	19
2.6 Os defensores da teoria dos contratos coligados	27

CAPÍTULO 3

Os Vários Contratos Celebrados entre o Empreendedor e Lojista de *Shopping Center*, 41

3.1 O contrato de locação celebrado entre: o empreendedor e o lojista	41
3.2 A escritura declaratória de normas gerais	45
3.3 Regimento interno	49
3.4 A adesão compulsória a associação de lojistas do shopping	50
3.5 O contrato celebrado entre empreendedor e administrador	52

CAPÍTULO 4

As Partes Contratantes, 55

4.1 O empreendedor	55
4.2 O lojista	59
4.3 O Administrador	60

CAPÍTULO 5

A Estrutura Jurídica dos Shoppings Centers, 65

5.1 Condomínio Edifício	65
5.2 Condomínio ordinário do Código Civil	70
5.3 Sociedade	75
5.4 O Estatuto da cidade	81

**339.378.2
B312s**



CAPÍTULO 6

O Fundo de Comercio nos Shoppings Centers e a Res Sperata, 85

6.1 Conceito	86
6.2 Elementos constitutivos	92
6.3 A titularidade do fundo de comercio em shopping centers	95
6.4 A res sperata e o seu tratamento legal	103

CAPÍTULO 7

As várias Disposições Contratuais Controvertidas, 113

7.1 Aluguel mínimo reajustável e aluguel faturamento	116
7.2 O 13º aluguel no mês de dezembro	120
7.3 Proibição de cessão da locação e mudança da atividade	122
7.4 A fiscalização da receita do lojista	127
7.5 Funcionamento regular da loja	129
7.6 Cessão de uso pelo empreendedor da marca do shopping	130
7.7 Cláusula de performance ou desempenho	131
7.8 Aprovação de projeto das lojas	135
7.9 Cláusula de raio ou de não-concorrência	136
7.10 A validade da cláusula denominada "degrau"	139

CAPÍTULO 8

Os Shoppings Centers e as Ações Locatícias, 147

8.1 O objetivo das inovações procedimentais	147
8.2 As disposições gerais cabíveis a todos os procedimentos	148
8.3 Tramitação dos processos durante as ferias forenses	150
8.4 Competência das ações locativas	151
8.5 Valor da causa	153
8.6 Novas formas de comunicação processual	154
8.7 Efeitos dos recursos	155
8.8 Ágio de despejo	157
8.9 Ação de consignação de alugueis e acessórios da locação	172
8.10 Ação revisional de aluguel	175
8.11 Ação renovatória	180

CAPÍTULO 9

O Shopping Center em relação a outros Institutos Jurídicos, 185

9.1 O shopping e o contrato de consorcio	185
9.2 O shopping e a Joint Venture	186

339.378.2
B312s



9.3 O shopping center e o contrato leasing	187
9.4 O shopping e o contrato de factoring	189
9.5 O shopping o contrato de franquia	190
9.6 O shopping o contrato de engendering	194

CAPÍTULO 10
Responsabilidade Civil em Shopping Center, 195

10.1 Empreendedor x lojista	196
10.2 Consumidor x lojista e empreendedor	199
10.2.1 A responsabilidade civil no âmbito do CDC	202
10.3 Áreas de estacionamento de veículos automotores	206
10.4 Furtos ocorridos no interior das lojas	213
10.5 Incêndio nas partes comuns e no interior das lojas	214
10.6 Responsabilidade pelos produtos comercializados por lojistas	215
10.7 Acidentes ocorridos nas partes comuns	216

CAPÍTULO 11
Direito Comparado, 219

CAPÍTULO 12
Direito Projetado, 229

12.1 O anteprojeto de lei elaborado pelo Prof. Darcy Bessone	232
12.2 Exame analítico do anteprojeto de lei	244
12.3 A conveniência de legislação específica que regule o shopping center	249
12.4 Exame analítico do Projeto de Lei 7.137/2002 da Deputada Zulaiê Cobra	255

CAPÍTULO 13
Jurisprudência, 267

Bibliografia	323
--------------	-----

339.378.2
B312s

