

FREDERICO BAPTISTA MALLMANN

Mestre em Direito Privado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS. Advogado sócio do escritório Baptista Mallmann Advogados Associados, em Porto Alegre/RS.

**O CONTRATO DE
SHOPPING CENTER NO
DIREITO BRASILEIRO
CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS
PARA SUA INTERPRETAÇÃO**

Editora Quartier Latin do Brasil
São Paulo, primavera de 2021
quartierlatin@quartierlatin.art.br

FREDERICO BAPTISTA MALLMANN

*O Contrato de Shopping Center no Direito Brasileiro:
Características e Parâmetros para sua Interpretação*

1212026

São Paulo: Quartier Latin, 2021.

ISBN 978-65-5575-117-8

1. Direito Privado. 2. Direito Civil. 3. Contratos. 4. Direito das Obrigações. 5. Lojista.
6. Contratos de Shopping Center. 7. Contrato de Locação. 8. Contratos Atípicos. I. Título

Editor

Vinicius Vieira

Produção editorial

José Ubiratan Ferraz Bueno

Diagramação

Victor Guimarães

Finalização

Anderson dos Santos Pinto

Revisão gramatical

Studio Quartier

Capa

Rafael Nicolau

EDITORA QUARTIERLATIN DO BRASIL

Rua General Flores, 508

Bom Retiro São Paulo

CEP 01129-010

Telefone/*Whatsapp*: +55 11 9 9431 1922

Email: quartierlatin@globo.com

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

SUMÁRIO

Agradecimentos.....	11
Prefácio por Giovanni Ettore Nanni	13
Apresentação por Luis Renato Ferreira da Silva.....	17

INTRODUÇÃO, 21

Parte I

O CONTRATO DE *SHOPPING CENTER*: ESTRUTURA NEGOCIAL E NATUREZA JURÍDICA, 31

1.1. Estrutura negocial do <i>shopping center</i> e sua morfologia contratual no direito brasileiro.....	34
1.1.1. O empreendimento do <i>shopping center</i>	34
a) O <i>shopping center</i> na sociedade: fundamentos e finalidades socioeconômicas	34
b) A estrutura contratual do <i>shopping center</i> e a relevância das regras gerais complementares.....	40
1.1.2. O contrato de cessão de uso de espaço ou locação em <i>shopping center</i>	46
a) O contrato de <i>shopping center</i> e suas principais obrigações e forma de remuneração.....	46
b) Outras obrigações pecuniárias relevantes no contrato de <i>shopping center</i>	50
c) Cláusulas específicas e relevantes do contrato de <i>shopping center</i>	54
1.1.3. A Associação dos Lojistas no empreendimento e no contrato de <i>shopping center</i>	60
1.2. Natureza jurídica do contrato de <i>shopping center</i> : atipicidade mista e coligação contratual	63
1.2.1. Os contratos atípicos mistos: traços relevantes para a sua caracterização	63
a) Liberdade contratual e atipicidade dos contratos mistos.....	63
b) A unicidade orgânica dos contratos mistos	72

1.2.2. Os contratos coligados e seus elementos próprios.....	78
a) Pluralidade contratual e nexu vinculativo: realidade negocial e as fundamentações doutrinárias para os elementos da coligação contratual.....	78
Coligação contratual na doutrina italiana	81
Coligação contratual na doutrina francesa	86
Coligação contratual na doutrina argentina	89
b) Os elementos da coligação contratual no direito brasileiro atual	93
1.3. Qualificação do contrato de <i>shopping center</i>	108
1.3.1. Questões introdutórias: unidade e/ou pluralidade contratual no arranjo negocial da relação contratual de <i>shopping center</i>	108
1.3.2. Tipicidade e atipicidade mista na relação contratual de <i>shopping center</i>	119
1.3.3. Coligação contratual na relação contratual de <i>shopping center</i>	129

Parte II

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS DE *SHOPPING CENTER*, 139

2.1. Pontos introdutórios: as normas de interpretação dos contratos do Código Civil (Lei nº 10.406/2002)	141
2.1.1. A interpretação dos contratos e as normas legais interpretativas.....	141
2.1.2. O art. 112 e a busca da intenção comum das partes.....	148
2.1.3. O art. 113 e a interpretação conforme a boa-fé e os usos.....	155
2.1.4. O art. 423 e a interpretação dos contratos de adesão.....	163
2.2. Diretrizes interpretativas decorrentes da qualificação contratual da atipicidade mista e a interpretação do contrato de <i>shopping center</i>	171
2.2.1. Primeiras pautas para a concretização do sentido do contrato atípico misto	171
2.2.2. A questão dos modelos típicos legais de referência	176
2.2.3. A interpretação dos contratos de <i>shopping center</i> no prisma da atipicidade mista na jurisprudência.....	183
2.3. Parâmetros para a hermenêutica da coligação contratual e a interpretação do contrato de <i>shopping center</i>	194

2.3.1. Considerações introdutórias: a “dupla relevância” da interpretação dos contratos coligados e os efeitos da coligação contratual	194
2.3.2. O cânone hermenêutico da “totalidade” na coligação contratual.....	206
2.3.3. A relevância hermenêutica da função supracontratual da coligação	218

CONCLUSÕES, 231

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS, 243

REFERÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS, 251