

Shopping Center: Conceito

O *Shopping Center* é um centro comercial planejado, sob administração única e centralizada, composto de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados de comércio, e que permaneçam objeto de locação. O *Shopping Center* é um empreendimento de grande monta, que preza pela segurança, comodidade, requinte e lazer de seus frequentadores, tendo em vista que busca sempre atrair o maior número possível de consumidores para seu estabelecimento, já que sua atividade é de comercialização de pontos disponibilizados em seu interior, para a locação não-residencial, através de um contrato firmado com os locatários, também chamados de lojistas.

Com efeito, os *Shopping Centers* investem em comodidades, como estacionamento, variedade de lojas e segurança que visam a atrair mais consumidores para o estabelecimento. Essa maior circulação de consumidores causa uma valorização no potencial de clientela e, em razão disto, os shopping center costumam incluir cláusulas especiais em seus contratos de locação com os lojistas.

Cláusulas Comuns

Aluguel variável e 13º aluguel

O aluguel devido pelo lojista é variável, calculado sobre o faturamento bruto do lojista (em regra, esse percentual é de 7%). O aluguel mínimo, por sua vez, é uma quantia fixa estabelecida, devida na eventualidade de o valor do aluguel percentual não alcançar o valor da quantia fixa. Essa cláusula tem sido considerada legítima e lícita, mas deve respeitar os limites impostos pela lei, como a periodicidade de correção do aluguel mínimo, por exemplo.

Para garantir a fidelidade dos dados de faturamento do lojista, o empreendedor do shopping center poderá averiguar os livros e registros que contenham a escrituração contábil, balanços anuais ou trimestrais, inventário e estoque de mercadorias, registro de vendas à vista, a prazo e a crédito, bem como o movimento diário de todas as operações comerciais, além de outros registros que fica obrigado a manter o lojista.

A cláusula que prevê aluguel em dobro em dezembro, comumente estabelecida nas locações em shopping center, tem sido considerada válida. Ela se mostra razoável na medida em que, no mês de dezembro, as despesas com a administração do shopping, arcadas pelo empreendedor, são maiores. Com o maior número de consumidores, são necessárias maiores contratações para limpeza, segurança e organização.

Imutabilidade do ramo de comércio ou prestação de serviço

Outra cláusula polêmica é aquela referente à imutabilidade do ramo de comércio ou prestação de serviços do locatário-lojista. Essa cláusula é válida, justificada por uma das principais características de um shopping center: o *tenant mix*. Trata-se de cuidadosa análise técnica que regula a distribuição das lojas e serviços para o melhor aproveitamento do espaço e da circulação de pessoas de acordo com os diversos ramos. A cláusula de imutabilidade, portanto, visa a garantir o planejamento e organização concebidos pelo empreendedor.

Homogeneidade do conjunto arquitetônico

Controversa, também, é a que estabelece a obrigação do lojista em respeitar os projetos de instalação e decoração da loja determinados pelo empreendedor, que pode, inclusive, estabelecer um rol de pessoas especializadas para escolha do lojista. Essa cláusula se justifica pela diferenciação do shopping center do modelo tradicional de lojas de construções independentes: a homogeneidade do empreendimento e a harmonia do conjunto visam a proporcionar maior atratividade ao consumo num ambiente com mais sofisticação.

Cláusula de Raio

Por fim, para exemplificar outra previsão contratual controversa, está a que consiste na proibição do lojista de explorar outro estabelecimento do mesmo ramo, dentro de certo raio de distância do shopping center (normalmente de dois quilômetros e meio) sem o expresso consentimento do empreendedor.