

SHOPPING CENTERS – É DEVIDO O ALUGUEL SOBRE VENDAS DE PRODUTOS INICIADAS EM PLATAFORMAS DIGITAIS?

Roberto Wilson Renault Pinto¹

1. INTRODUÇÃO

Com o progresso tecnológico, as plataformas digitais tornaram-se instrumentos estratégicos na divulgação e nas vendas de produtos em geral, incluindo, pois, os lojistas de *shopping centers*, que, cada vez mais, se dedicam a essa prática empresarial.

Em contrapartida, o consumidor de produtos ofertados *on line* deixou de ser, ao menos em parte, a pessoa que vai ao *shopping center*, fato este que afeta a relação contratual empreendedor/lojista, no que concerne ao pagamento do aluguel, mínimo e/ou percentual. Esse trabalho destina-se a uma análise inicial sobre essa forma relativamente recente da realidade do mercado, no que tange à incidência do aluguel devido pelo lojista sobre os negócios jurídicos iniciados por plataformas digitais, previstos, ou não, nos contratos de cessão de uso de espaço entre este e o empreendedor de *shopping center*, que, ademais, podem ser afetados em razão de contrato entre lojista/ franqueado e franqueador, nos casos em que o franqueado recebe produtos do franqueador, a título de depósito, com a finalidade de entregá-los aos clientes do franqueador que adquirem os produtos deste pelas redes sociais, nas dependências do *shopping center*.

2. RELAÇÕES JURÍDICAS ENTRE LOJISTAS E EMPREENDEDOR DO SHOPPING CENTER E DAQUELES COM OS CLIENTES

Neste contexto, podem-se vislumbrar, primeiramente, três tipos de relação jurídica na questão apresentada: uma entre empreendedor e lojistas; outra entre estes e seus clientes e uma terceira entre o lojista franqueado e o franqueador.

Na primeira e na terceira, a relação é empresarial, por força do art. 421-A do Código Civil² (CC) e do inciso VIII do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20.9.2019³ (Lei da Liberdade

¹ Advogado, Sócio de Renault Advogados e Consultor de Chodraui – Tambuque Advogados Associados. Pós-Graduado em Direito Constitucional Tributário pela PUC-SP. Membro da Comissão de Shopping Centers do IBRADIM e da Comissão de Direito Imobiliário do IASP

² “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 [...]”

³ “Art. 3º. São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e crescimento econômicos do País, [...]: VIII ter a garantia de que os negócios jurídicos empresariais paritários serão

Econômica), que consolidaram o entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre a interpretação das normas contratuais na relação jurídica em apreço, como paritárias.

De fato, empreendedor, lojista e franqueador são empresários, cujos direitos e deveres se presumem equilibrados, sem que nenhuma das partes possa ser intitulada de vulnerável, devendo prevalecer a comutatividade nas relações contratuais, a menos que se apresente algum desequilíbrio nessas relações, a ser tutelado pelos princípios gerais de Direito.

Essas exceções decorrem das limitações à liberdade de contratar, quando cláusulas contratuais colidem, especialmente, com os princípios da função social do contrato⁴ e da boa-fé objetiva⁵.

Por outro lado, nas relações entre lojista e/ou franqueador e cliente se aplica a legislação consumerista, conforme artigos 2º e 3º do Código de Proteção ao Consumidor (Lei nº 8.078/90 – CDC)⁶, também chancelada pela doutrina e jurisprudência, que, no artigo 30⁷ da lei consumerista, alcança a obrigação de o fornecedor realizar a venda de produtos *on line*⁸ nas condições oferecidas, tal como nas vendas em geral de Direito Privado (art. 427 do CC⁹).

No presente trabalho, destaca-se a relação entre empreendedor e lojistas de *shopping centers*, *vis à vis* da questão apresentada, em que se busca alcançar a correta interpretação da incidência, ou não, do aluguel sobre a compra e venda iniciada através de plataformas digitais, isto é, fora do ambiente do *shopping center*, estendendo-se à relação entre lojista/franqueado e franqueador, em que se aproveita da estrutura organizacional e do espaço físico do centro comercial, para depósito e entrega aos clientes do franqueador, por intermédio do lojista, de produtos adquiridos através das redes sociais.

objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar todas as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária, exceto as normas de ordem pública”.

⁴ “Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.

⁵ “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

⁶ “Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”

“Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados que desenvolvem atividade de [...] comercialização de produtos ou prestação de serviços”.

⁷ “Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”.

⁸ LÔBO, Paulo. *DIREITO CIVIL – CONTRATOS*. São Paulo: Saraiva. 4ª ed. 2015. p 76.

⁹ “Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso”.

3. O SHOPPING CENTER E SUA FINALIDADE

A atividade do *shopping center* pode ser sintetizada nos ensinamentos doutrinários de: FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS¹⁰, de que o *shopping center* se trata de um organismo em que se sobrepõe “o interesse econômico de uma ‘organização’, da qual participam empreendedor e lojista, agindo e se comportando como um todo”.

DARCY BESSONE:¹¹ “A ideia de atividade comum (entre lojistas e empreendedor) pressupõe a de organização”.

ALFREDO BUZAID¹², citando RUBENS REQUIÃO¹³: “Ele [*shopping center*] está determinado pelo conjunto organizacional para atingir um objetivo da comunidade de empresas que a ele adere”.

MARCELO BARBARESCO¹⁴ aponta a administração única e centralizada do *shopping center* como fator primordial da organização desse ramo de atividade e adita:

“Espera-se deste conjunto de partes, unidas de maneira refletida e estratégica, um comportamento positivo de forma que objetivos desejados coletivamente se tornem viáveis. Estes integram a consciente vontade e, exatamente por conta deste livre-arbítrio e em benefício de cada um individualmente, porém, com o respeito ao indispensável coletivo, transigem no entorno de sua individualidade. Isso mesmo: ao que tudo indica, perdem individualmente, mas ganham no todo. Logo, nada perdem, apenas ganham”.

Assim, a doutrina reconhece a atuação convergente de empreendedor e lojistas em busca da atração da clientela ao *shopping center*, que vai determinar o sucesso, ou não, do empreendimento.

¹⁰ BARROS, Francisco Carlos Rocha De. *COMENTÁRIOS À LEI DO INQUILINATO*. São Paulo: Saraiva. 1995. p. 296.

¹¹ BESSONE, Darcy. *O SHOPPING NA LEI DO INQUILINATO, APÓS A LEI 8.245/91*. Comentários cuja cópia o autor deste trabalho tem em mãos.

¹² BUZAID, Alfredo. *ESTUDO SOBRE SHOPPING CENTER*. In *SHOPPING CENTERS – QUESTÕES JURÍDICAS*. coord. PINTO, Roberto Wilson Renault e OLIVEIRA, Fernando Albino de. São Paulo: Saraiva. 1991. p. 11.

¹³ REQUIÃO, Rubens. *CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS SOBRE OS CENTROS COMERCIAIS (SHOPPING CENTER) NO BRASIL*. In *SHOPPING CENTERS – ASPECTOS JURÍDICOS*. Coord. ARRUDA, José Soares e LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1983, pp. 116 e segs.

¹⁴ BARBARESCO, Marcelo. *SHOPPING CENTER: CRÍTICA DA ESSÊNCIA E A LIBERDADE DE CONTRATAR ENQUANTO CONCRETAÇÃO DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIVRE INICIATIVA*. São Paulo: Revista de Direito Imobiliário. Jul.-dez.2018. pp.365 e segs.

Dada a essência da atividade conjunta para a finalidade comum, desenvolvida nos *shopping centers* entre empreendedor e lojistas, surge a questão de incidir, ou não, o aluguel sobre a compra e venda de produtos, iniciada por plataformas digitais, tanto pelo lojista como pelo franqueador que deposita no *shopping center* os produtos a serem entregues ao cliente do franqueador.

4 – VENDAS PRESENCIAIS E *ON LINE*: NEGÓCIOS JURÍDICOS PERFEITOS E ACABADOS

Tanto na venda presencial, como através da plataforma digital, a compra e venda consiste em ato jurídico perfeito e acabado.

Nas vendas presenciais, o consumidor escolhe o produto, paga o preço e conclui a compra e venda no estabelecimento do lojista, estando caracterizado o negócio jurídico¹⁵, cuja tradição, que configura outra relação jurídica¹⁶, pode ocorrer no momento da venda, ou posteriormente. Neste caso, não há dúvida da obrigatoriedade de pagamento do aluguel, a autorizar a cobrança do aluguel pelo empreendedor ao lojista.

Nas vendas realizadas pelas plataformas digitais pelo lojista do *shopping center*, o consumidor analisa os produtos ofertados na loja do centro comercial, faz a escolha e efetua o pagamento, configurando contrato de compra e venda, cabendo-lhe retirar o produto na loja, ou em outro local, ou ainda receber em domicílio, conforme ajustado, configurando, do mesmo modo, compra e venda, cujas circunstâncias a seguir elencadas, sob o prisma da interpretação do Direito, irão permitir, ou não, a cobrança do aluguel pelo empreendedor do *shopping center* ao lojista.

Da mesma forma, nas relações em que o franqueador, sem loja no *shopping center*, entrega ao lojista/ franqueado, produtos por aquele vendidos *on line*, a título de depósito, para que o lojista do *shopping center* conclua a obrigação do franqueador, mediante a entrega ao cliente deste, adquirente do produto, vislumbra-se que tal fato constitui obrigação de terceiro, alheio à relação contratual com o *shopping center*, cujas

¹⁵ “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

“Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.

¹⁶ LÔBO, Paulo. *DIREITO CIVIL – CONTRATOS*. São Paulo: Saraiva. 2011. p. 216: “no direito brasileiro o contrato por si só não gera a transmissão do domínio da coisa, mas o direito e o dever de realizá-lo”. “Os dois negócios jurídicos estão no contrato de compra e venda, ainda que possam estar separados”. p. 218.

consequências jurídicas, inclusive para determinarem a incidência, ou não, do aluguel sobre essa entrega de produto, levam os operadores do Direito a se defrontarem com a interpretação das normas contratuais, com base nos princípios de hermenêutica estabelecidos pela lei e chancelados pela melhor doutrina.

5. INTERPRETAÇÃO DO DIREITO, SEGUNDO A MELHOR DOUTRINA

Temos, abaixo, exemplos de critério de interpretação, adotados por eméritos juristas, decorrente da lei civil, que concordam que tanto as normas jurídicas, como as disposições contratuais não podem ser consideradas por si só, mas confrontadas com todo o Direito Positivo, partindo das chamadas “cláusulas gerais”, a fim de se obter o seu verdadeiro significado, o que o artigo 112 do Código Civil¹⁷ pontua.

CARLOS ROBERTO SIQUEIRA CASTRO¹⁸: a norma jurídica consiste:

“na indagação do correto juízo sobre determinada hipótese, o intérprete não deve ater-se às palavras escritas da lei – sempre humanamente incompletas e inadequadas – mas, sim, aos traços essenciais do tipo normativo ou de determinada situação de vida levada a julgamento”.

CARLOS MAXIMILIANO¹⁹ sintetiza o ensinamento acima:

“Não basta conhecer as regras aplicáveis para determinar o sentido e o alcance dos textos. Parece necessário reuni-las e, num todo harmônico, oferecê-las ao estudo, em um encadeamento lógico”.

MIGUEL REALE²⁰, *apud* PAULO HAMILTON SIQUEIRA JR.²¹, leciona:

¹⁷ “Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal de linguagem”.

¹⁸ CASTRO, Carlos Roberto de Siqueira. *A CONSTITUIÇÃO ABERTA E OS DIREITOS FUNDAMENTAIS*. Rio de Janeiro: Forense. 2ª ed. 2010. p. 92.

¹⁹ MAXIMILIANO, Carlos. *HERMENÊUTICA E INTERPRETAÇÃO DO DIREITO*. Rio de Janeiro: Forense. 20ª ed. p. 4.

²⁰ REALE, Miguel. *LIÇÕES PRELIMINARES DE DIREITO*. São Paulo: Saraiva. 27ª ed. 2002. pp. 293/294.

²¹ SIQUEIRA JR., Paulo Hamilton. *CONSTITUIÇÃO, PÓS-MODERNIDADE E CONSTITUCIONALISMO*. São Paulo: IASP. 2018. pp. 178/179.

“[...] toda interpretação jurídica dá-se numa estrutura de significações, e não de forma isolada; cada preceito significa algo situado no todo do ordenamento jurídico. Pois bem, dessa compreensão estrutural do problema resulta, em primeiro lugar, que o trabalho do intérprete, longe de reduzir-se a uma passiva adaptação a um texto, representa um trabalho construtivo de natureza axiológica, não só por ter de captar o significado do preceito, correlacionando com outros da lei, mas também porque se deve ter presentes os da mesma espécie existentes em outras leis [...]”

PAULO LÔBO²² ressalta os deveres gerais de conduta, decorrentes dos princípios aplicáveis aos contratos:

“Todavia, a evolução do direito fez despontar deveres gerais de conduta cujos fundamentos axiológicos se revestiram da dignidade de princípios normativos de caráter constitucional e infraconstitucional, que deixaram de ter caráter secundário, complementar, do “autêntico dever do adimplemento”, referido por Larenz, que tanta influência exerceu na civilística brasileira. Os deveres de conduta, hauridos de equivalentes princípios normativos, não são simplesmente anexos ao dever de prestar adimplemento. A evolução do direito fê-los deveres gerais de conduta, que se impõem tanto ao devedor quanto ao credor e, em determinadas circunstâncias, a terceiros. [...] Os deveres gerais de conduta exigem interpretação de seus efeitos e alcances diretamente conjugada aos princípios de onde promanam. A compreensão de uns implica a dos outros.

É corrente no Brasil a terminologia alemã de cláusula geral, ora com significado semelhante ao de princípio, ora com significado mais restrito de valor ou conjunto de valores, cujo conteúdo se concretiza na aplicação da norma que a contém. Preferimos tratar as duas hipóteses como princípios [...] O verdadeiro sentido do princípio é algo que contém o começo, o fundamento primeiro. A

²² LÔBO, Paulo. *OBRIGAÇÕES*. São Paulo: Saraiva. 4ª ed. 2015. pp. 76/7.

própria doutrina civilista alemã emprega a expressão cláusula geral e princípio com significados semelhantes, ou no sentido de a primeira realizar o segundo. [...]

No direito brasileiro, os princípios têm caráter normativo cogente, com primazia sobre a convenção das partes e integração necessária ao ato ou negócio jurídico, salvo quando se trata de contrato internacional, cuja lei nacional aplicável pode ser escolhida”.

ENZO ROPPO²³, com relação à doutrina estrangeira:

“para entender o seu papel é, por isso, necessário não nos limitarmos a considerá-lo (o contrato) em si, isoladamente, mas é, ao invés, forçoso analisá-lo nas suas relações com os outros institutos fundamentais, com o fim de individualizar as suas conexões funcionais com estes e a posição recíproca no sistema, tal como hoje efectivamente se configuram”.

JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA²⁴ esclarece a importância, em Portugal, dos princípios da boa-fé objetiva e da onerosidade excessiva, ao discorrer:

“Novos princípios da lei civil (Código de 1966 e legislação posterior) no *consagrados no domínio das obrigações*. O novo Código Civil reflecte já a influência das correntes francamente superadoras do positivismo jurídico, não só no regime de alguns dos contratos em especial, mas também na aceitação explícita de algumas soluções gerais de forte sentido inovador, entre as quais cumpre destacar as seguintes:

- a) Consagração do princípio da boa-fé em termos de grande amplitude, de modo a abranger tanto a preparação e formação dos contratos (art. 277.º), como o cumprimento da obrigação e o exercício do direito correspondente (art. 762.º);
- b) Condenação explícita do *abuso de direito*, definido em termos de grande maleabilidade (art. 334.º)”.

²³ ROPPO, Enzo. *O CONTRATO*. Coimbra: Almedina. 1988. p. 63.

²⁴ VARELA, João De Matos Antunes. *DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL*. Coimbra: Almedina. 8ª ed. ver. e atual. 1994. pp. 29/30.

5.1. NEGÓCIOS JURÍDICOS, ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS, CONCLUÍDOS NA LOJA PELOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER, CONSOANTE CLÁUSULA CONTRATUAL.

Observados os princípios interpretativos supracitados e as disposições que regem, em geral, as relações paritárias, que caracterizam as cláusulas contratuais entre empresários, aplica-se a este tópico o princípio *rebus sic stantibus*, uma vez que se comprovem que: a) o lojista opera somente uma loja; e/ou b) que, no catálogo constante da plataforma digital, estejam relacionados produtos vendidos apenas na loja situada no *shopping center*; e c) que o contrato de cessão de uso de espaço prescreve a obrigatoriedade de pagamento de aluguel a todo negócio jurídico iniciado, mesmo que pelas redes sociais e/ou concluído na loja do *shopping center*; considerando o aspecto organizacional abrangente da relação lojista/empreendedor, que legitima a cobrança do aluguel neste caso, ao qual se acresce os princípios da comutatividade contratual, em face do equilíbrio que deve prevalecer entre direitos e deveres dos contratantes, e da vedação ao enriquecimento sem causa de um contratante em desfavor do outro (art. 884 do CC²⁵).

5.2. COMPRA E VENDA POR PLATAFORMA DIGITAL, REALIZADA PELO LOJISTA COM LOJA ÚNICA, SITUADA NO SHOPPING CENTER, E CLÁUSULA PREVENDO O PAGAMENTO DE ALUGUEL, SEM, ENTRETANTO, ABRANGER EXPRESSAMENTE A HIPÓTESE DE VENDAS ON LINE.

5.2.1. PRINCÍPIOS LIMITADORES DA MANIFESTAÇÃO DA VONTADE DOS CONTRATANTES

Ainda levando em conta os princípios interpretativos colocados acima de forma geral, especificados nos artigos 112 (intenção das partes), 421²⁶ (função social do contrato) e 422²⁷ (probidade e boa-fé) do Código Civil, a interpretação literal das cláusulas contratuais deve ser afastada em benefício dos princípios citados, que impõem limite à exteriorização da vontade das partes, mesmo que empresárias.

Na exteriorização da vontade dos contratantes, o aluguel consiste em corolário das atividades empresariais conjugadas de lojistas e empreendedor do *shopping center*, com

²⁵ “Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

²⁶ “Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.

²⁷ “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

a finalidade de atração do público e, conseqüentemente, do sucesso do empreendimento. Por essa razão, a venda por plataformas digitais de produtos das lojas do *shopping center*, oferecidos ao público, tem como **causa** o esforço conjunto desenvolvido pelos contratantes, a atrair o público, objetivo maior desse tipo de relação negocial, e, conseqüentemente, a embasar a cobrança do aluguel, em que a cláusula *rebus sic stantibus* deixa de prevalecer.

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA e MARCELO MAZZOLA²⁸ citam acórdão da 18ª Câmara de Cível do TJRJ, ressaltando:

“a natureza associativa dos contratos de locação e de cessão de espaço em *shopping center* se coaduna com a cobrança de aluguel percentual proporcional ao faturamento mensal [...] (“rateio de sucesso”); associação de esforços essa que se apresenta na hipótese contida neste tópico.

O aresto, em parte transcrito, objetiva afastar o enriquecimento sem causa de um dos contratantes, princípio de Direito preceituado no artigo 884 do CC, sobre o qual PONTES DE MIRANDA²⁹ esclareceu:

“O fundamento das relações jurídicas pessoais por enriquecimento injustificado está em exigência de justiça cumulativa, que impõe a restituição daquilo que se recebeu de outrem, sem origem jurídica. Também esse é o fundamento da obrigação de indenizar gastos que se fizeram, voluntariamente, no interesse de outrem”.

A **causa**, segundo MARIA CELINA BODIN DE MORAES³⁰, embora não prevista no Direito Positivo pátrio, se constitui de elemento essencial à interpretação do princípio da **função social** do contrato, mencionada no artigo 421 do Código Civil. Expõe a ilustre jurista:

²⁸ CAPANEMA, Sylvio e MAZZOLA, Marcelo. *O USO DO COMODATO DA LOCAÇÃO DISFARÇADA EM SHOPPING CENTER*. CONJUR. 29.6.2017. acesso pela internet.

²⁹ MIRANDA, Pontes. *Tratado de Direito Privado*. v. XXVI. São Paulo: Bookseller. 2002. p. 151.

³⁰ A CAUSA DO CONTRATO. Rio de Janeiro: Revista Civilística. ano 2. nº 1. 2013. p. 24. acesso pela internet em 21.2.20.

“[...] causa, agora enfim como elemento de restrição da autonomia dos (contratos) privados, como a função propriamente social do negócio, esta tende a se consolidar com a mais apurada interpretação de alguns dispositivos do Código de 2002, em particular, a melhor compreensão do teor do art. 421. A este respeito, propõe-se a seguinte interpretação: quando a lei determina que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”, a expressão “em razão” serve a opor justamente autonomia privada à utilidade social. Assim, a liberdade de contratar não se dará, pois, em razão da vontade privada, como ocorria anteriormente, mas em razão da função social que o negócio está destinado a cumprir. Do mesmo modo, os limites da liberdade de contratar não mais estão, como já se tratou de explicar, na autonomia dos (contratos) privados, mas são estabelecidos pelo ordenamento, estando a lei encarregada de prescrever, ou recepcionar, justamente a função social dos institutos jurídicos”.

A **causa** é mencionada por ANTONIO HAMÍLTON DE CASTRO ANDRADE NETO³¹, ao transcrever entendimento de EMILIO BETTI³² sobre a função social do contrato:

“O elemento novo que a autonomia privada procura introduzir na situação preexistente (Cap. Introdutivo, § 1º) exige uma justificação objectiva. [...] Essa função, que em terminologia técnica, legitimada pela tradição, se denomina “causa”, ou seja, a razão do negócio, liga-se, logicamente, àquilo que é o conteúdo do negócio, sem, no entanto, se identificar com ele. Conteúdo do negócio é – como dissemos- uma “vontade qualquer, expressão vazia e incolor do capricho individual, mas um preceito da autonomia privada, com o qual as partes pretendem regular seus interesses, nas relações entre elas ou com terceiros, em vista de escopos práticos de

³¹ ANDRADE NETO, Antonio Hamilton De Castro. *ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE A EVOLUÇÃO DO CONTRATO E DE SUA FUNÇÃO SOCIAL*. Coord. ALVIM, Angélica Arruda e CAMBLER, Everaldo Augusto. In *ATUALIDADES DE DIREITO CIVIL*. v. I. Curitiba: Juruá. 2006. pp. 33 e segs.

³² BETTI, Emilio. *TEORIA GERAL DO NEGÓCIO JURÍDICO*. t. I. p. 329.

carácter típico, socialmente valoráveis pela sua constância e regularidade na vida de relações correntes”.

Da análise do trecho acima citado se depreende que a função social possui dimensões de grande amplitude, dependendo sempre da observância não só do contexto existente entre as partes do negócio, mas também da valoração pelo meio social do negócio em específico. [...]

Assim sendo, como primeiro aspecto, temos que a função social do contrato, como disposto no artigo 421 do Código Civil, se apresenta como cláusula geral, valendo para todo e qualquer contrato elaborado sob a égide deste ordenamento civil, devendo, portanto, ser observado sempre. [...]

Portanto, a função social se encontra num limite entre a autonomia da vontade e os valores apreciados no contexto social, possibilitando aos contratantes determinar as cláusulas que entenderem necessárias à realização do negócio, nos termos da autonomia da vontade, mas atendendo a um fim apreciável socialmente, evitando assim um objetivo anti-social”.

Nesse sentido, PAULO LÔBO³³ propõe que:

“[...] o certo é que a interpretação do contrato, inclusive o paritário, e a da lei entroncam-se nos princípios comuns da interpretação normativa, que por sua vez são tributários dos princípios mais amplos da teoria geral da interpretação.

A respeito do princípio da **função social do contrato**, GUSTAVO TEPEDINO, HELOÍSA HELENA BARBOSA e MARIA CELINA BODIN DE MORAES³⁴ assim se expressam, ressaltando que consiste em elemento limitador da autonomia privada:

“O dispositivo em análise (421 do CC) consagra o princípio da função social nas relações contratuais, o qual, introduzido a partir da técnica da cláusula geral, se apresenta imediatamente vinculante , e com prioridade

³³ LÔBO, Paulo. ob. cit. p. 173.

³⁴ TEPEDINO, Gustavo, BARBOSA, Heloísa Helena e MORAES, Maria Celina Bodin De. *CÓDIGO CIVIL INTERPRETADO*. Rio de Janeiro: Renovar. v. II. 2006. pp. 421 e 116.

axiológica sobre qualquer outra regra da disciplina contratual, na medida em que traduz princípios constitucionais do valor social da livre iniciativa (art. 1, IV e da solidariedade (art. 1º, III). [...]

Além do elemento intrínseco ao direito subjetivo, a função social, quando referente ao contrato, assume a conformação de um princípio – mais especificamente, um princípio característico do novo direito contratual, ao lado ainda dos princípios da boa-fé (v. art. 422) e do equilíbrio econômico (v. art. 157 e arts. 478-480) (Antônio Junqueira de Azevedo, “Princípios”, p. 116, Teresa Negreiros, ‘Teoria do Contrato, pp. 205-268).

IVES GANDRA DA SILVA MARTINS³⁵ comenta que o **princípio da função social do contrato** tem contorno constitucional:

“Percebe-se, pois, que o artigo 421 do Código Civil insere-se em contexto próprio da lei maior, sinalizando caminho comum para a interpretação dos textos pactuados.

Em outras palavras, estando as relações econômicas alicerçadas nos pilares do "contrato" e da propriedade, que devem ser respeitados, o que fez o legislador ordinário foi estender a "função social" da propriedade àquela do contrato, sem nenhuma redução dos demais princípios que o regem, ou seja, da autonomia da vontade, da imprevisão, da lealdade, boa-fé, equilíbrio entre as partes contratantes, só podendo, pela via simples da interpretação, alargar conceitos de estabilidade, jamais de desagregação"[...] convencido de que a novidade pretendida no artigo 421 do Código Civil não pode ultrapassar os limites dos demais princípios que regem a ordem jurídica dos contratos, prevalecendo, entre outros, o princípio do "pacta sunt servanda"(I) como alicerce mais relevantes das pactuações privadas".

³⁵ MARTINS, Ives Gandra da Silva. *A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO, À LUZ DA CONSTITUIÇÃO E DO CÓDIGO CIVIL*. In Fundamentos do Direito Civil Brasileiro. Org. CAMBLER, Everaldo Augusto. Campinas: Millennium. 2012. pp. 187 e segs.

ORLANDO GOMES³⁶ abordou a questão nos seguintes termos:

“Orienta-se modernamente o Direito das Obrigações no sentido de realizar melhor equilíbrio social, imbuídos seus preceitos, não somente da preocupação moral de impedir a exploração do fraco pelo forte, senão, também, de sobrepor o interesse coletivo, em que se inclui a harmonia social, aos interesses individuais de cunho meramente egoístico [...]

“O propósito de dar ao equilíbrio social sentido mais humano e moralizador conduziu a política legislativa para vigorosa limitação da autonomia privada [...].

As limitações à liberdade de contratar não provém apenas do Direito Público. Resultam ainda de novas formas da atividade econômica que impuseram novos usos e métodos quanto à realização de certos contratos. Atribui-se função social ao contrato alargando-se a esfera da responsabilidade para apanhar situações nas quais, em razão de ter sido concluído, prejudica a terceiros”.

RODRIGO TOSCANO DE BRITO³⁷ cita definição de **função social do contrato**, de autoria de CARLOS ALBERTO GOULART FERREIRA:

“a função social do contrato é a “finalidade pela qual visa o ordenamento jurídico a conferir aos contratantes medidas ou mecanismos jurídicos capazes de coibir qualquer desigualdade dentro da relação contratual”.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça evoluiu, ao privilegiar os princípios da **função social do contrato** e da **boa-fé objetiva**, segundo o Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO³⁸:

³⁶ GOMES, Orlando. *TRANSFORMAÇÕES GERAIS DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES*. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2ª ed. aumentada. 1980. p. 1.

³⁷ BRITO, Rodrigo Toscano de: *FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS COMO PRINCÍPIO ORIENTADOR NA INTERPRETAÇÃO DAS ARRAS*. In *NOVO CÓDIGO CIVIL – QUESTÕES CONTROVERTIDAS*. Coord. DELGADO, Mário Luiz e ALVES, Jones Figueirêdo. São Paulo: Método. 2004. p. 372.

³⁸ SALOMÃO, Luís Felipe. *DIREITO PRIVADO – TEORIA E PRÁTICA*. São Paulo. Saraiva. 3ª ed. 2016. p. 41.

“Um olhar generoso sobre a jurisprudência do STJ e a evolução de diversos temas relacionados ao direito privado fornecem bem a medida do que se pretende expressar.

De fato, o Tribunal vem, desde sua implantação, interpretando o direito contratual com base nos princípios, como da boa-fé e da função social do contrato, gerando substancial modificação jurisprudencial que, mais tarde, renderia ensejo à criação de diplomas importantes para proteção dos direitos do cidadão (Código de Defesa do Consumidor, *verbi gratia*)”.

Além do princípio da **função social**, o da **boa-fé objetiva** representa condição ao princípio da autonomia da vontade, sendo, também, extensa a produção doutrinária a respeito do disposto no art. 422 do CC, como os ensinamentos abaixo, a título de amostragem.

GUSTAVO TEPEDINO, HELOÍSA HELENA BARBOZA e MARIA CELINA BODIN DE MORAES³⁹ relacionam as funções do **princípio da boa-fé objetiva**:

“A boa-fé objetiva desempenha, “na teoria contratual, três funções fundamentais: (i) função interpretativa dos contratos; (ii) função restritiva do exercício abusivo de direitos contratuais; e (iii) função criadora dos deveres anexos ou acessórios à prestação principal [...]

A primeira função se refere à boa-fé como critério hermenêutico exigindo que a interpretação das cláusulas contratuais privilegie sempre o sentido mais conforme à lealdade e honestidade em relação aos propósitos comuns, a busca do sentido mais consentâneo com os objetivos perseguidos pelo negócio.

No que concerne à segunda função, a boa-fé vem servir de limite para o exercício dos próprios direitos no âmbito da relação contratual. Afigura-se assim como critério para diferenciação entre o exercício regular e o exercício irregular ou abusivo de direitos frente ao outro contratante.

³⁹ TEPEDINO, Gustavo, BARBOSA, Heloísa Helena e MORAES, Maria Celina Bodin De. *CÓDIGO CIVIL INTERPRETADO*. ob. cit. pp. 229/231.

Por fim, a boa-fé exerce o papel de fonte criadora de deveres anexos à prestação principal. Tal função da boa-fé objetiva, embora menos aparente no artigo em análise (art. 113. do CC), pode ser deduzida do art. 422, em conformidade com a melhor doutrina e à semelhança da interpretação atribuída ao § 242 do BGB”.

NELSON NERY JR. e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY⁴⁰ doutrinam a respeito do princípio em tela:

“A boa-fé objetiva impõe ao contratante um padrão de conduta, de modo que deve agir como um ser humano reto. Vale dizer, com probidade, honestidade e lealdade. Assim, reputa-se celebrado o contrato com todos esses atributos que decorrem da boa-fé objetiva. Daí a razão pela qual o juiz, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, deve dar por pressuposta a regra jurídica de agir com retidão nos padrões do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar”

PAULO NALIM e MARIANA BARSAGLIA PIMENTEL⁴¹ abordam o princípio sob o comentário como norteador do Direito Privado:

“A boa-fé é princípio norteador do direito privado e não apenas do direito contratual, muito embora tenha nesta seara seu maior desenvolvimento e aplicação. Sem embargo, pode-se afirmar que é princípio de maior importância para o direito privado da tradição da *civil law*, principalmente na sua vertente objetiva, eis que, além de refletir inúmeras funções, possui particular estrutura conceitual. [...]

Contudo, por se revestir da técnica legislativa das cláusulas gerais, o princípio da boa-fé contratual serve para orientar o sistema e fundamentar

⁴⁰ NERY, Nelson; NERY, Rosa de Andrade. *Código Civil Anotado e legislação extravagante*. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2003. p. 632.

⁴¹ NALIM, Paulo e PIMENTEL, Mariana Barsaglia *DA ESTRUTURA À CONCRETIZAÇÃO DA BOA-FÉ: A CONSTRUÇÃO DE UMA JURISPRUDÊNCIA SOBRE UM PRINCÍPIO*. OS GRANDES TEMAS DE DIREITO CIVIL NOS 15 ANOS DO CÓDIGO CIVIL – HOMENAGEM AO PROFESSOR ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO. Coord. DELGADO, Mário Luiz e ALVES, Jones Figueirêdo. São Paulo: IASP. 2017. pp. 213 e segs.

uma nova *ratio* das relações interprivadas, o que traz imensa dose de responsabilidade social ao intérprete (juiz ou árbitro) no momento de sua concretização, evidenciando-se um direito dinâmico e construtivo”. (negrito não inserto no original)

Segundo magistério dos ilustres autores, as funções do princípio da **boa-fé objetiva** são:

“A primeira função – hermenêutica -, prevista sobretudo no artigo 113 do Código Civil, preconiza que a interpretação, por meio da **boa-fé**, deve perquirir o sentido e o alcance das intenções (art. 112 CC) das partes contratantes (convergência volitiva conjunta da qual resulta e se forma a vontade contratual). A boa-fé, sob tal viés, “exige a rigorosa investigação no caso concreto, a avaliação das circunstâncias do negócio e dos usos do lugar da sua celebração”⁴².

A segunda função atribuída ao princípio da boa-fé objetiva se cristaliza no limite para o exercício dos direitos subjetivos, a fim de evitar que as partes contratantes atuem em abuso de direito (conforme dispõe o art. 187 do Código Civil).

A função de limitação ao exercício das autonomias contratuais e dos direitos subjetivos encontra repercussão, principalmente, na redação das cláusulas contratuais e na busca, pelo credor, do cumprimento do objeto do negócio”.

Não é novidade que o artigo 422 do Código Civil, que trata do princípio da boa-fé objetiva, é cláusula geral, que demanda do magistrado a reconstrução da conduta contratual, a partir da atuação das partes, verificando, sobretudo, se as partes cumpriram o acordo pelo modo devido, tendo por base a qualidade da carga obrigacional executada, em comparação ao que previram na formação do contrato e, até mesmo antes, nas tratativas preliminares.

⁴² NALIN, Paulo. *DA ESTRUTURA À CONCRETIZAÇÃO DA BOA-FÉ: A CONSTRUÇÃO DE UMA JURISPRUDÊNCIA SOBRE UM PRINCÍPIO*. In OS GRANDES TEMAS DE DIREITO CIVIL NOS 15 ANOS DO CÓDIGO CIVIL- HOMENAGEM AO PROFESSOR ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO. Coord. DELGADO, Mário Luiz e ALVES, Jones Figueirêdo. São Paulo: IASP. p. 217.

É como cláusula geral, é necessário que o juiz defina a norma, utilizando-se de conteúdo específico para o caso concreto, para depois disso fazer a subsunção da conduta em relação ao preceito edificado pela norma”. (o realce em negrito não consta do original)

TERESA ANCONA LOPEZ⁴³ ressalta as características do princípio da **boa-fé objetiva**:

“A boa-fé objetiva, por outro lado, revela-se verdadeiro modelo de conduta, um “*standard jurídico*”, fundado na lealdade, honestidade, retidão do ser humano e na consideração dos interesses do outro, como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado”. (negrito aduzido pelo autor do artigo)

Portanto, na hipótese objeto deste tópico, a recusa do lojista do *shopping center* em pagar o aluguel sobre as vendas iniciadas ou concluídas *on line*, sob a alegação de não estar prevista tal obrigação contratualmente, fere os princípios da **função social do contrato** e da **boa-fé objetiva**, colidindo, pois, com o princípio da **comutatividade** e do **enriquecimento sem causa**.

O princípio da comutatividade, que tem no sinalagma sua essência, foi bem ressaltando por ANTÔNIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO⁴⁴, inserindo-se na hipótese tratada neste tópico em relação à contraprestação devida pelo lojista ao empreendedor do *shopping center*:

“O sinalagma dos contratos bilaterais é uma espécie de estrutura imanente ao contrato que liga prestação e contraprestação; ele estabelece um “programa” para as partes, que é tanto mais evidente quanto

⁴³ COMENTÁRIOS AO CÓDIGO CIVIL. Parte Especial. Das Várias Espécies de Contratos. Coord. AZEVEDO, Antônio Junqueira De. v. 7. São Paulo: Saraiva. 2003. p. 378.

⁴⁴ AZEVEDO, Antônio Junqueira. INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO PELO EXAME DA VONTADE CONTRATUAL. O COMPORTAMENTO DAS PARTES POSTERIOR À CELEBRAÇÃO. INTERPRETAÇÃO E EFEITOS DO CONTRATO CONFORME O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. IMPOSSIBILIDADE DE VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM E DA UTILIZAÇÃO DE DOIS PESOS E DUAS MEDIDAS (TU QUOSQUE) EFEITOS DO CONTRATO E SINALAGMA. A ASSUNÇÃO PELOS CONTRATANTES DE RISCOS ESPECÍFICOS E A IMPOSSIBILIDADE DE FUGIR DO “PROGRAMA CONTRATUAL”. In ESTUDOS E PARECERES DE DIREITO PRIVADO. São Paulo: Saraiva. 2004. p. 170.

prolongada no tempo for sua execução. Cada parte assume no contrato determinados riscos – riscos contrapostos e projetados no futuro”.

A respeito, MARCELO BARBARESCO⁴⁵ adverte quanto à conduta de um dos contratantes, contrária aos princípios gerais de Direito:

“Comportamentos egoísticos, individualistas e que se afastem dos valores relacionados à manutenção do bem coletivo devem ser combatidos, uma vez que a boa-fé é comportamento esperado e que repudia aqueles que abusarem do próprio direito”, o que é válido para ambas as partes contratantes.

5.3. COBRANÇA DE ALUGUEL SOBRE PRODUTOS ENTREGUES NAS DEPENDÊNCIAS DO SHOPPING CENTER PELO LOJISTA FRANQUEADO, EM NOME DO FRANQUEADOR, ORIGINADAS POR VENDAS POR PLATAFORMAS DIGITAIS DO FRANQUEADOR

A disponibilização de espaço em *shopping center* pelo lojista/franqueado, para depósito e entrega de mercadorias do franqueador, a menos que ambos integrem a relação contratual de cessão de uso de espaço, dispondo sobre a obrigatoriedade, ou não, de pagamento de aluguel nas vendas feitas pelo franqueador, se caracterizará como *res inter alios* com referência ao empreendedor, isto é, obriga apenas o lojista/franqueado em relação ao franqueador, sem alcançar o empreendedor do *shopping center*.

Neste caso, a venda não é do lojista/franqueado, mas, do franqueador. O franqueado assume a obrigação de complementar o negócio jurídico da compra e venda pelas plataformas digitais, realizada pelo franqueador, utilizando-se do espaço físico e da estrutura organizacional do *shopping center*, sendo este um meio de atração da clientela do franqueador para a compra e venda por ele ofertada e consumada.

Tanto a Lei nº 8.955/94, como a Lei nº 13.966/2019, que regulam os contratos de franquia, os tipificam como contratos bilaterais e onerosos.

Por sua vez, a distribuição de produtos do franqueador ao lojista do *shopping center*, para simples entrega aos clientes daquele, caracteriza contrato de depósito, que se converte em bilateral e oneroso em decorrência dessa contraprestação⁴⁶, como determinado pelo

⁴⁵ BARBARESCO, Marcelo. ob. cit.

⁴⁶ LÔBO, Paulo – *CONTRATOS*. São Paulo: Saraiva. 2011. p. 397.

artigo 628 do CC⁴⁷, cujo parágrafo único estipula que a remuneração é da essência desse tipo de negócio jurídico, devida, necessariamente, ou por ajuste obrigacional, ou por arbitramento.

O contrato de depósito prevê remuneração ao depositário, segundo TERESA ANCONA LOPEZ⁴⁸, nas seguintes hipóteses: “a) o que vem da convenção entre as partes; b) o resultante de atividade negocial; c) aquele que o depositário pratica por profissão”, subsumindo-se esta hipótese ao caso concreto de depósito e entrega, pelo lojista/franqueado, de produtos vendidos pelas redes sociais pelo franqueador pelos itens *a* e *b*.

Consequentemente, o depósito em questão: a¹) não configura atividade gratuita pelo lojista/franqueado; a²) o lojista se vale das instalações e da estrutura organizacional do *shopping center*, ao depositar os produtos nas instalações do *shopping center*, para entregar os produtos aos clientes do franqueador, o que se trata de fator agregador à venda pelo terceiro.

Por consequência, embora tal ajuste entre franqueador e lojista/franqueado não caracterize venda de produtos por este, enseja em remuneração ao empreendedor, dada “a natureza associativa dos contratos de locação e de cessão de espaço em *shopping center*”, como bem apontado no aresto do TJRJ acima mencionado, esteja, ou não, prevista esta hipótese no contrato de cessão de uso de espaço, visto que configura negócio jurídico concluído no *shopping center*.

Neste caso, os princípios da causa do contrato (natureza associativa entre lojista e empreendedor), da função social (limitação da autonomia da vontade do lojista, por conta do desequilíbrio contratual) e da boa-fé objetiva (conduta sem observar os princípios da lealdade, honestidade e probidade), como restrições ao exercício abusivo de direitos contratuais do empreendedor, se acham presentes, justificando a cobrança do aluguel, visando a preservar o equilíbrio da relação jurídica e a afastar o enriquecimento sem causa do lojista/franqueado em detrimento do empreendedor do *shopping center*.

⁴⁷ “Art. 628. O contrato de depósito é gratuito, exceto se houver convenção em contrário, se resultante de atividade negocial ou se o depositário o praticar por profissão.

Parágrafo único. Se o depósito for oneroso e a retribuição do depositário não constar de lei, nem resultar de ajuste, será determinada pelos usos do lugar, e, na falta destes, por arbitramento”.

⁴⁸ LOPEZ, Teresa Ancona. ob. cit. p. 356.

6. LOJISTAS QUE OPERAM MAIS DE UM ESTABELECIMENTO COMERCIAL, SEM ENGLOBALAR A LOJA NO *SHOPPING CENTER* EM QUE OS PRODUTOS OFERTADOS SÃO ENTREGUES OU VENDIDOS

O lojista que se utiliza de plataformas digitais, para venda dos seus produtos, ainda que através de outra empresa que venha a dela participar como sócio, que detenha mais de uma loja, ou uma cadeia de lojas, sem envolver o local físico no *shopping center* na oferta de seus produtos, seja para o seu cliente concluir o pedido, seja para entregar o produto, não estará obrigado ao pagamento do aluguel ao empreendedor do *shopping center*, mesmo que cláusula contratual estipule tal previsão, por não ser possível detectar o vínculo entre a venda realizada e o *shopping center*, o que, *in casu*, configuraria enriquecimento sem causa do empreendedor, que carece de qualquer direito no que tange à compra e venda em questão.

7. A REVISÃO CONTRATUAL PELO PODER JUDICIÁRIO, NA HIPÓTESE DE UM DOS CONTRATANTES NÃO ATENDER OS PRINCÍPIOS DE DIREITO ACIMA EXPOSTOS

PAULO LÔBO⁴⁹ aponta a revisão judicial dos contratos, em que se insere o de cessão de uso de espaço em *shopping center*:

“[...] a doutrina civilista tem se valido cada vez mais de um pressuposto hermenêutico desenvolvido no âmbito do direito público, a saber, o da razoabilidade ou da proporcionalidade, de modo a favorecer a plena aplicação do princípio da equivalência material. A razoabilidade é instrumento de medida e de sanção, ou seja, se do exame de sua incidência resulta uma desproporção que afeta a equivalência do contrato, ela permite sua revisão na medida necessária para restabelecer o equilíbrio violado. A razoabilidade serve também como limite da intervenção judicial, pois a revisão do contrato somente é admitida enquanto tenda à conservação do contrato e na medida necessária para restabelecer o equilíbrio. [...]

A revisão judicial dos contratos é da natureza do Estado social, regido pela Constituição brasileira, consistindo em uma das modalidades de intervenção pública nas relações privadas, especialmente na atividade econômica, para assegurar a plena aplicação dos princípios e normas

⁴⁹ LÔBO, Paulo. *CONTRATOS*. São Paulo: Saraiva. 2011. pp. 194/195.

constitucionais e legais. O descumprimento, por exemplo, dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva, da probidade e da proteção do contratante aderente, previstos nos arts. 421 a 424 do CC, apenas pode ser corrigido mediante a revisão judicial do contrato”.

O C. Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1413818/DF, (2013/0357088-7), 3ª Turma, j. 14.10.2014, *DJe* 21.10.2014 (acesso pelo *site* da internet em 24.02.2020), referenda a revisão contratual, quando não observados os princípios gerais de Direito acima relacionados, ressaltando a real necessidade de exame de cada caso no que concerne à inobservância dessas cláusulas gerais a ensejar o deferimento da revisional do contrato.

“4. A cláusula que institui parâmetros para a revisão judicial do aluguel mínimo visa a estabelecer o equilíbrio econômico do contrato e viabilizar a continuidade da relação negocial firmada, além de derivar da forma organizacional dos *shoppings centers*, que têm como uma de suas características a intensa cooperação entre os empreendedores e os lojistas

Nesse sentido, o parágrafo único do artigo 421 do CC estabelece:

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

Já o inciso III do artigo 421-A do mesmo *Codex*, ratifica:

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

Portanto, se o lojista do *shopping center* não concordar com o pagamento do aluguel, nas hipóteses acima, em que se interpreta cabível o pagamento do aluguel, o empreendedor terá a revisão judicial do contrato, como caminho para superar o impasse, opção que se apresenta ao lojista, visando a defender seus direitos, se entender diferentemente.

8. CONCLUSÕES

Isto posto, com fulcro nos princípios gerais de Direito acima elencados, dependendo dos fatos e das cláusulas contratuais previstas nas relações de cessão de uso de espaço em *shopping center*, é possível, ou não, a cobrança de aluguel sobre as vendas pelos lojistas do *shopping center*, realizadas por plataformas digitais, ou de produtos depositados pelo franqueador para entrega pelos lojistas aos clientes deste, observadas as limitações à autonomia privada.

De fato, a possibilidade de cobrança do aluguel nas vendas realizadas por plataformas digitais depende tanto dos fatos a serem subsumidos à hipótese contratual, como da interpretação da exteriorização da vontade nessa relação empreendedor/lojista, no que concerne os princípios contratuais acima relacionados.

Por essas razões, torna-se prudente a adaptação dos contratos que não dispõem expressamente sobre a matéria, inclusive sobre a fiscalização pelo empreendedor dos espaços destinados à retirada de mercadorias no *shopping center*, que parece possível pelas mesmas razões apontadas pela doutrina e jurisprudência mansa e pacífica, para a fiscalização pelo empreendedor na “boca do caixa”, e os envios de relatórios periódicos pertinentes, que se tratam de medidas importantes para minimizar conflitos entre as partes e evitar o acesso ao Poder Judiciário ou à arbitragem, com o fito de resolver essas pendências, que podem gerar dúvidas interpretativas sendo aconselhável que tais premissas integrem o contrato, nos *consideranda*.