

# SHOPPING CENTER

- **1950 – EUA (Seattle/Washington)**
  - **1966 – BRASIL(São Paulo/SP)**
  - **1993 – PARÁ(Belém)**
- 
- **Características Gerais**  
**Prof. CLOVIS MALCHER FILHO**

**- CONCEITO DE SHOPPING CENTER**

**-Empreendedor – Lojista - SELO ABRASCE**

**- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SHOPPING  
CENTERS**

**- Sejam constituídos por um conjunto planejado de lojas, operando de forma integrada, sob a administração única e centralizada.**

- **Sejam compostos de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados ou especializados de comércio e prestação de serviços.**

- **Estejam os locatários lojistas sujeitos a normas contratuais padronizadas, além de ficar estabelecido nos contratos de locação da maioria das lojas cláusula prevendo aluguel variável de acordo com o faturamento mensal dos lojistas.**

**- Possuam lojas-âncora, ou características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionem como força de atração e assegurem ao shopping center a permanente afluência e trânsito de consumidores essenciais ao desempenho do empreendimento.**

- **Estejam sob controle acionário e administrativo de pessoas ou grupo de comprovada idoneidade e reconhecida capacidade empresarial.**

**- Ofereçam estacionamento compatível com a área de lojas e correspondente afluência de veículos ao shopping center.**

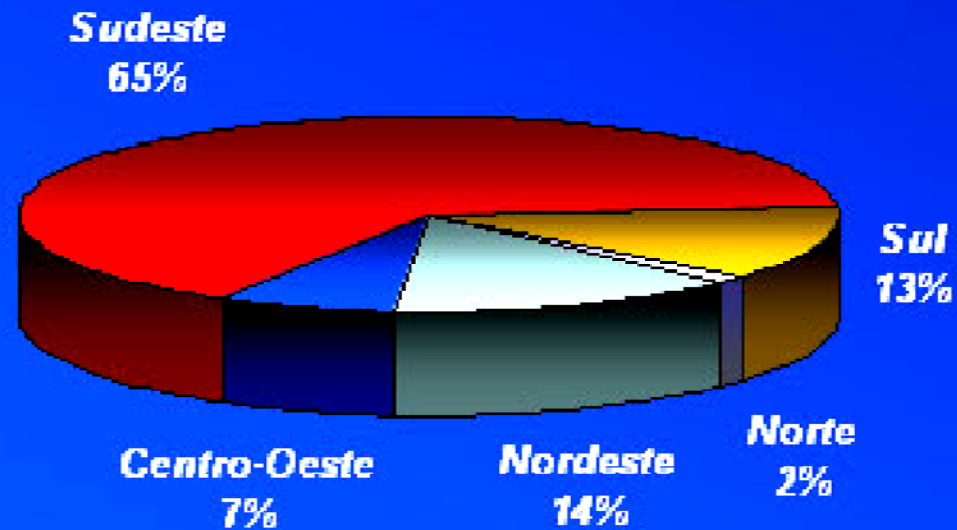
# Shoppings Associados

## Evolução do Setor

- ABL -

## ÁREA BRUTA LOCÁVEL

*Distribuição da ABL no Brasil*



## CARACTERÍSTICAS CONTRATUAIS

- Aluguel em escala móvel
- Cobrança da CCDO
- Aluguel em DOBRO em dezembro
- Adesão a Convenção do Condomínio ao Regimento Interno e a Associação dos Lojistas

# Encargos Mensais

- Aluguel
- Condomínio
- Energia
- Fundo de Promoção
- Taxa da Associação dos Lojistas

# O anteprojeto

- O anteprojeto, pela primeira vez no Brasil, enfrenta desafios e regulamenta o contrato de Shopping Center com inovações bastante interessantes diante da pouca doutrina e da oscilante jurisprudência sobre a matéria.
- O contrato de Shopping Center é um contrato empresarial de investimento conjunto, aplicado-se ao mesmo os princípios gerais e específicos previstos no anteprojeto.

# O anteprojeto

- A) Define o que é Shopping Center
- Art. 560. Shopping Center é o complexo empresarial em que se oferecem aos consumidores produtos e serviços conforme o plano de distribuição racional organizado pelo seu empreendedor.

# O anteprojeto

- B) Estabelece quem pode ser empreendedor do SC - um empresário (Art. 560)
- § 1º. O empreendedor do Shopping Center pode ser empresário individual ou sociedade.
- C) Estabelece quem administra o SC
- § 2º. O Shopping Center será administrado pelo empreendedor ou por administrador contratado por sua conta e risco.

# O anteprojeto

- D) Cria o plano de distribuição racional - PDR - tenant mix (Art. 560)
- § 3º. Cabe ao empreendedor do Shopping Center elaborar e rever, a qualquer tempo, o plano de distribuição racional do complexo empresarial, levando em consideração também os interesses do conjunto de empresários que nele exploram sua atividade empresarial.

# O anteprojeto

- E) Define o tipo contratual - natureza jurídica: cessão onerosa interempresarial
- Art. 561. Pelo contrato de Shopping Center, o empreendedor cede onerosamente a outro empresário o direito temporário de uso de loja ou espaço determinado do complexo empresarial, para a exploração de atividade empresarial especificada no instrumento contratual.

# O anteprojeto

- F) Estabelece o regime jurídico aplicável - contratual, com livre acordo entre as partes, prestigiando a autonomia das vontades – (Art. 561)
- § 1º. O contrato de Shopping Center, celebrado entre o empreendedor e o cessionário, rege-se pelas cláusulas do respectivo instrumento escrito.
- Isto está em plena consonância com o princípio geral da autonomia da vontade e da necessidade da vinculação dos contratantes ao ajuste e da excepcionalidade da revisão do contrato empresarial:

# O anteprojeto

- G) Fixa a forma de pagamento do aluguel – (Art. 561)
- § 2º. A remuneração devida pelo cessionário pode ser fixada em bases móveis, valor mensal reajustado periodicamente, percentual do faturamento deste ou a combinação destes fatores ou outro critério contratado pelas partes.

# O anteprojeto

- H) Prevê a revisão do contrato para a manutenção do plano de distribuição racional - PDR – (Art. 560)
- § 3º. Mesmo durante a vigência do contrato, o empreendedor poderá, quando necessário ou conveniente ao seu plano de distribuição racional, transferir a cessão objeto de contrato de Shopping Center para espaço diverso do mesmo complexo empresarial, assegurada a plena equivalência de potencial de negócios ou a justa compensação financeira, além do ressarcimento das despesas incorridas em razão da mudança, definidas de comum acordo.

# O anteprojeto

- I) Faculta a contratação de espaços no empreendimento através de locação, pelas regras da Lei 8.215/91.
- Art. 562. A cessão temporária de uso de loja ou espaço em Shopping Center também pode ser contratada por meio de locação.

# O anteprojeto

- J) Faculta a ação renovatória, mas só se houver previsão contratual e protegendo a racionalidade permanente do PDR (Art. 562)
- § 1º. O direito à renovação compulsória do contrato de locação, quando disser respeito a loja ou espaço em Shopping Center, depende de expressa previsão no instrumento contratual.
- § 2º. O empreendedor do Shopping Center pode se opor à renovação do contrato de locação, quando proposta a ação renovatória, sempre que a permanência do locatário no local tornar-se prejudicial à adequada distribuição de oferta de produtos e serviços no complexo comercial.
- § 3º. O prejuízo a que se refere o parágrafo anterior deve ser provado por elementos objetivos, como comparativos de faturamentos aferidos ou a demonstração de consolidação de tendências em Shopping Centers concorrentes.

# O anteprojeto

- K) Estabelece a abrangência contratual
- Art. 563. Ao assinar o contrato de Shopping Center ou de locação, o cessionário ou locatário deve aderir às normas da convenção do condomínio, do regimento interno do complexo empresarial e do estatuto da associação de lojistas, quando houver.