

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

ALEXANDRE FERREIRA DE ASSUMPÇÃO ALVES

DANIELA MENENGOTI RIBEIRO

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Alexandre Ferreira de Assumpção Alves; Daniela Menengoti Ribeiro; Maria Creusa De Araújo Borges. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-189-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

O GT Direito Civil Contemporâneo I contou com apresentação de dezesseis artigos, versando sobre múltiplos temas, que evidenciam demandas e questões concernentes ao campo da pesquisa jurídica.

Para otimização dos debates e coesão das apresentações, os artigos foram agrupados em 6 blocos, com as seguintes temáticas: direito de família, direito contratual, responsabilidade civil, direitos reais, pessoa natural e direito digital. Ao final da apresentação de cada dois blocos, foram realizados debates entre os coordenadores do GT e os autores dos artigos, também, foram suscitadas questões.

Do primeiro bloco constaram os artigos: O papel da holding familiar na mitigação de conflitos sucessórios e na preservação patrimonial, de Davi Niemann Ottoni, Matheus Oliveira Maia e Claudiomar Vieira Cardoso, e Políticas públicas na perspectiva da proteção dos novos arranjos familiares no Brasil: uma análise à luz da legislação vigente, de Litiane Motta Marins Araujo e Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann.

Do segundo bloco constaram os artigos: Contratos empresariais assimétricos e revisão contratual: equilíbrio e função social no direito civil contemporâneo, de Ronaldo Guaranha Merighi; O contrato de administração fiduciária de garantias: análise jurídica e perspectivas de aplicação, de José Luiz de Moura Faleiros Júnior, Veronica Won Rondow Lucas Almeida e Thiago Tavares Abreu; Contratos inteligentes e a transformação das relações contratuais no direito civil brasileiro, de Lourenço Munhoz Filho, Matheus Campos Munhoz, Leonardo Silva Souza; e Relação jurídica entre o empreendedor e o lojista de shopping center à luz da coligação contratual, de Beatriz Cal Tavares.

Do terceiro bloco constaram os artigos: A responsabilização civil dos filhos com relação aos pais idosos à luz do tribunal em território nacional, de Danielle Cristina da Mota de Moraes Rezende e Albert Lino Leão; Liberdade contratual e responsabilidade civil à luz da lei geral de proteção de dados pessoais (Lei 13.709/18): análise de um precedente do Superior Tribunal de Justiça, de Luciano Carvalho Mucio; e Reflexões sobre a responsabilidade civil ambiental e o descarte futuro de placas solares, de Denise Papke Guske.

Do quarto bloco constaram os artigos: As novas perspectivas da execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis: análise das inovações do novo marco legal das garantias (Lei 14.711/2023), de Claudine Freire Rodembusch, Henrique Alexander Grazzi Keske e Dilnei Eichler de Corli e Efeitos jurídicos do usufruto sobre ações no direito societário brasileiro, de Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Vitor Greijal Sardas.

Do quinto bloco constaram os artigos: As hipervulnerabilidades da pessoa humana nas perspectivas do livre e do pleno desenvolvimento da personalidade e as ofensas aos direitos da personalidade, de Loiana Massarute Leal, Amanda Rodrigues Pascotto e Cleber Sanfelici Otero; Implicações e desafios patrimoniais da capacidade civil das pessoas com deficiência mental em contratos de compra e venda e doação, de Mariana Fernandes Barros Sampaio, Flavia de Paiva Medeiros de Oliveira e Ana Carolina Gondim de Albuquerque Oliveira; e O direito ao esquecimento no Brasil: um estudo das decisões do TJDFT, de Isadora Silvestre Coimbra.

Do sexto e último bloco constaram os artigos: Herança digital e sua (im)possibilidade no Brasil e Recriação virtual da imagem de pessoa falecida por inteligência artificial por meio de dados digitais, ambos de Alice Coelho Lisboa e Ana Elizabeth Lapa Wanderley Cavalcanti.

Os Coordenadores agradecem ao CONPEDI a oportunidade de participar de um GT com temáticas tão relevantes e atuais para o Direito Civil e que instigam novas pesquisas sobre eles.

Alexandre Ferreira de Assumpção Alves

Daniela Menengoti Ribeiro

Maria Creusa de Araújo Borges

RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O EMPREENDEDOR E O LOJISTA DE SHOPPING CENTER À LUZ DA COLIGAÇÃO CONTRATUAL

LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN THE DEVELOPER AND THE SHOPPING CENTER TENANT IN LIGHT OF THE RELATED CONTRACTS

Beatriz Cal Tavares ¹

Resumo

O presente trabalho visa analisar os contratos de shopping center celebrados entre o empreendedor e o lojista à luz da teoria da coligação contratual, buscando aferir as razões que o identificam como sendo contratos coligados e os seus efeitos. Para melhor análise, o estudo apresenta o conceito doutrinário de contratos coligados, elucidando suas principais características e os métodos para identificação de uma cadeia coligada. Adiante, se expõe a definição de shopping center para, assim, adentrar mais especificamente nos contratos celebrados entre o lojista e o empreendedor, buscando identificar os negócios jurídicos desta cadeia. Nesta senda, o trabalho pretende expor as técnicas de interpretação dos contratos coligados traçadas pela doutrina, buscando apontar o caminho ideal para tratamento dos contratos objeto de estudo, analisando as características comuns destes contratos, os interesses e os efeitos inerentes a esta relação jurídica. Por fim, são apresentados casos práticos, com o objetivo de constatar os possíveis conflitos da relação jurídica envolvendo o lojista e o empreendedor, mas também em como a jurisprudência tem solucionado os conflitos desta cadeia coligada.

Palavras-chave: Contratos coligados, Shopping center, Interpretação, Relação entre empreendedor e lojista, Efeitos

Abstract/Resumen/Résumé

The purpose of this paper is to analyze shopping center contracts signed between the developer and the tenant in the light of the theory of contractual linkage, seeking to ascertain the reasons that identify them as linked contracts and their effects. For a better analysis, the study presents the doctrinal concept of related contracts, elucidating their main characteristics and the methods for identifying a related chain. The definition of a shopping center is then presented, in order to delve more specifically into the contracts entered into between the tenant and the developer, seeking to identify the legal transactions in this chain. In this vein, the paper aims to expose the techniques for interpreting related contracts outlined by the doctrine, seeking to point out the ideal way to treat the contracts under study, analyzing the common characteristics of these contracts, the interests and the effects inherent in this legal

¹ Advogada. Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas. Formada em Direito pela Universidade Estadual de Londrina. e-mail: biacaltavares@gmail.com.

relationship. Finally, practical cases are presented, with the aim of identifying possible conflicts in the legal relationship involving the shopkeeper and the entrepreneur, as well as how case law has resolved conflicts in this related chain.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Related contracts, Shopping center, Interpretation, Legal relationship between the developer and the tenant, Effects

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como escopo analisar os contratos de shopping center celebrados entre o empreendedor e o lojista à luz da teoria da coligação contratual, com o objetivo de verificar as razões que o identificam como sendo contratos coligados e, a partir disso, analisar os seus possíveis efeitos.

Para tanto, o estudo se inicia com a exposição da teoria dos contratos coligados, apresentando o conceito destes contratos e suas características principais. Após, o trabalho busca elucidar o conceito de shopping center e suas peculiaridades, para, assim, analisar especificamente a relação jurídica envolvendo o empreendedor e o lojista de shopping center, na medida em que são elencados os contratos pertencentes à cadeia coligada, mas também se apresenta a visão doutrinária acerca da natureza desta coligação.

Neste viés, são expostas as técnicas de interpretação dos contratos coligados traçadas pela doutrina, de modo a identificar o caminho adequado para auxiliar na interpretação dos contratos celebrados entre o lojista e o empreendedor de shopping center, buscando aferir as características envolvendo tais contratos, em especial, quais os interesses comuns dos contratantes e as responsabilidades de cada um para com a produção dos devidos efeitos da relação jurídica construída.

Por fim, o estudo apresenta casos práticos envolvendo os contratos celebrados entre o lojista e o empreendedor de shopping center, com o intuito de verificar qual o método de interpretação está sendo utilizado pela jurisprudência e as soluções aplicáveis aos possíveis conflitos desta relação jurídica.

1. Contratos coligados

Os contratos coligados consistem em negócios jurídicos que “por força de disposição legal, da natureza acessória de um deles ou do conteúdo contratual (expresso ou implícito), encontram-se em relação de dependência unilateral ou recíproca” (MARINO, 2009, p. 99).

Segundo Rosario Nicolò, a identificação de contratos como sendo coligados baseia-se na autonomia estrutural dos contratos e seu nexó funcional, pois os contratos são autônomos na medida em que cada qual possui o seu conteúdo e causa próprios; sendo

o nexo funcional derivado da vontade das partes no sentido de “subordinar os efeitos do depósito à sorte do negócio fundamental” (NICOLÒ, 1936, p. 1477).

No mesmo sentido, Carlo Di Nanni caracteriza a coligação negocial a partir do negócio funcional entre os contratos, ou seja, pela comum destinação à realização da função global (NANNI, 1977, p. 190-192). Nesta esteira, Francesco Messineo dispõe que a coligação advém da interligação dos contratos:

È certamente possibile che l'interesse economico unitario sia appagato da un contratto unico (e sarà la regola); ma è possibile che, se tale interesse sia complesso, o non.suscettibile di essere realizzato uno actu, o se più interessi siano fra loro connessi . le parti facciano ricorso a più (di regola, due) contratti, i quali, naturalmente, restano collegati, in vista appunto dell'unità dell'interesse, o della connessione fra gli interessi e, quindi, della finalità definitiva da conseguire¹.

A interligação dos contratos coligados não afasta a autonomia de cada negócio jurídico, pois consiste na “multiplicidade de negócios, ligados numa fattiespecie complexa, por nexos que não excluem o valor próprio de cada um deles” (BETTI, 2008, p. 429).

Nesta linha, Roberto Rosas enaltece a presença do nexo, como sendo o elemento formador da coligação: “Os contratos individuais ligam entre si por um nexo, para formar a coligação. Ainda que os contratos estejam individualmente, ligam-se por um vínculo substancial, uma relação de dependência” (ROSA, 1978, p. 53).

Assim, são identificados como contratos coligados os negócios jurídicos que possuem uma conexão inerente ao nexo funcional existente entre eles, sendo este determinante para aferir o escopo visado pela coligação. Ainda, não obstante os contratos coligados possuam uma interdependência entre si, isto é, uma conexidade, também denominada de finalidade jurídico-contratual, cada qual conserva a sua autonomia e produz os seus próprios efeitos e, ao mesmo tempo, contribuem de forma indispensável para o alcance do fim comum.

¹ Em tradução livre: “É certamente possível que o interesse econômico unitário seja satisfeito por um único contrato (e será a regra); mas é possível que - se tal interesse for complexo, ou não suscetível de ser realizado uno actu, ou se vários interesses estão ligados uns aos outros - as partes fazem uso de mais (em regra, dois) contratos, que, é claro, permanecem conectados, tendo em vista precisamente a unidade (MESSINEO, 1962. p. 49).

A partir disso, nos capítulos seguintes o trabalho discorrerá acerca dos contratos de shopping center, com ênfase na relação jurídica envolvendo o empreendedor e o lojista, buscando identificá-los como sendo contratos coligados e, a partir disso, verificar os seus efeitos.

2. Conceito de shopping center

O termo “shopping center” é originário da língua inglesa, o qual em tradução para o português corresponde a “centro de compras”². Nesta senda, o empreendimento é definido como uma forma de comércio varejista em que um grupo de estabelecimentos comerciais apresenta-se de modo unificado arquitetonicamente, em local com infraestrutura planejada, de cômodo acesso e seguro, além de administração operacional unificada, sendo composto por diversos tipos de lojas com variada oferta de produtos e serviços, inclusive relacionados ao lazer (BASILIO, 2001, p. 01).

Fábio Ulhoa Coelho assim conceitua o shopping center: “como um empreendimento peculiar, em que espaços comerciais são alugados para empresários com determinados perfis, de forma que o complexo possa atender diversas necessidades dos consumidores” (COELHO, 2008, p. 115).

A Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), apresenta um conceito mais amplo e exemplificativo:

Empreendimento constituído por um conjunto planejado de lojas, operando de forma integrada, sob administração única e centralizada; composto 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; possua lojas-âncoras, 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 bom desempenho do empreendimento; ofereça estacionamento compatível com a área de lojas e correspondente afluência de veículos ao shopping center; esteja sob o controle acionário e administrativo de pessoas ou grupos de

² [...] temos o substantivo shop, que resulta na ação de comprar, bem como também significa “loja”, onde a mercadoria é exposta ao consumidor para venda. O segundo substantivo center remete à palavra “central”, ou seja, ponto de referência. Sendo assim, em sua tradução literal ao português, teríamos que “shopping center” seria “centro de compras. In: GONÇALVES, 2020.

comprovada idoneidade e reconhecida capacidade empresarial³.

Assim, o shopping center consiste em um empreendimento aonde são alugados espaços para os lojistas venderem os seus produtos e, além disso, é composto de bares, restaurantes, estacionamentos de veículos, tendo como escopo atrair as pessoas para o consumo.

Na linha desta explanação, Caio Mário da Silva Pereira assevera que o shopping center possui aspectos e peculiaridades próprias, os quais o diferenciam de uma loja qualquer; dispondo:

O shopping center não é uma loja qualquer. Ele se apresenta como um belo edifício de proporções ciclópicas, composto de numerosos salões, de áreas de lazer, de estacionamento de veículos, de agências bancárias, tudo isso integrado em um conjunto, dando a impressão de que foi mera coincidência, de que todas aquelas entidades, aquelas lojas, aqueles comerciantes que lá se encontram alojados para vender suas mercadorias ali estão por acaso. Mas não estão. Tudo foi objeto de um estudo prévio, um estudo de marketing, um exame da viabilidade da sua promoção, a começar da sua localização (PEREIRA, 1984, p. 08).

Ademais, Caio Mário enaltece a importância de os shoppings centers possuírem área de lazer, tais como, cinemas, teatros, área de lazer temática dependendo da época festiva, para aproximar ainda mais o público, dispondo: “E isso faz parte, isso é da técnica do shopping center: atrair as pessoas, ainda que não sejam os clientes que vão fazer compras; cultivar o cliente em potencial, aquele que, futuramente, pode vir a ser o comprador”(PEREIRA, 1984, p.09).

Marcus Elidius Michelli de Almeida evidencia a importância do consumidor e do lucro para o shopping center, dispondo: “A atividade empresarial gira em torno da disputa pelos consumidores, que é um dos objetivos da referida atividade, além do lucro” (ALMEIDA, p. 141).

Por conseguinte, verifica-se que o shopping center possui uma estrutura organizacional própria, na qual são realizados estudos prévios para alocação das lojas, bares, restaurantes, espaços de lazer, estacionamentos, tudo em um espaço integrado visando atrair o consumidor, pois, ao mesmo tempo em que possibilita o acesso a lojas

³ Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE). Shopping Center e desenvolvimento econômico e social, p. 34.

para venda, o shopping propicia às pessoas um momento de lazer e, de modo indireto, acaba atraindo o público ao consumo.

Apresentado o conceito de shopping center e suas particularidades, o estudo discorrerá adiante sobre a relação envolvendo o empreendedor e o lojista, com intuito de analisá-la à luz da teoria da coligação contratual.

3. Relação do empreendedor e lojista: Cadeia de contratos coligados

O shopping center possui comumente a relação jurídica envolvendo o empreendedor e o lojista. O empreendedor é o “desenvolvedor”, o qual estabelece as premissas básicas do shopping center, bem como, as dominará e as manterá durante sua existência; o lojista, é o comerciante, isto é, aquele que possui contato direto com os consumidores na venda de produtos e serviços (VERRI, 1996, p. 29-30).

Deste modo, o empreendedor atua como poder concedente do uso das lojas e a quem cabe não só projetar e construir o empreendimento, como também organizá-lo e mantê-lo. Do outro lado, estão os lojistas, os fornecedores de produtos e de serviços que passarão a ocupar os espaços-loja. Os lojistas podem ser dos mais diversos ramos, sendo alguns qualificados como “lojas-âncora” e voltados para a atração da clientela (GOMES, 1983, p. 09).

Ao se perquirir questões atinentes a estrutura do shopping center, é importante considerar os diversos contratos celebrados entre o empreendedor e o lojista, os quais se desenvolvem dentro da sua função global, qual seja, a locação ou cessão de uso do espaço para venda ou prestação de serviços.

A respeito desta relação jurídica envolvendo o empreendedor e o lojista, Rubens Requião defende a existência de contratos coligados, pois “se congregam, ou melhor, se coligam, a fim de disciplinar o empreendimento comum. Cada um permanece com a sua individualidade jurídica própria, embora unidos por laços econômicos de interesses entre seus componentes” (REQUIÃO, 1983, p. 15-16).

Com efeito, exemplifica-se os negócios jurídicos envolvendo a cadeia coligada, sendo: (i) contrato contendo condições gerais que disciplinam a participação no empreendimento; (ii) negócio jurídico pelo qual o lojista passa a compor a associação dos lojistas; e (iii) contrato entre o empreendedor e cada lojista, que tem como objeto a

ocupação remunerada do espaço-loja.” (LIRA; PEREIRA, 1997, p. 397).

Nadim Lamke, ao defender a existência de coligação contratual nos negócios jurídicos firmados entre empreendedor e lojista, sustenta que o escopo principal da cadeia coligada é a locação do espaço comercial e a dependência do complexo é unilateral; em suas palavras:

No caso dos shopping centers, há uma coligação de contratos com dependência unilateral (todos os contratos firmados dependem do contrato de locação). Os contratos se agregam, mas cada um permanece com sua individualidade própria, formando tão-somente uma unidade econômica. Caindo a locação, deixam de existir os demais, que restam sem objeto (LEMKE, 1999, p. 73).

Em outros termos, segundo o referido Autor, embora cada contrato possua sua individualidade e exerça um papel importante para o alcance do fim visado pela coligação, o qual consiste na execução do contrato de locação, a dependência daqueles é unilateral sobre este, pois inexistindo a locação, os demais contratos deixam de existir, porém, o inverso não ocorre, em razão de o contrato de locação não depender da existência dos demais.

Coadunando do mesmo entendimento, Jorge Augusto Basílio também sustenta a caracterização de cadeia coligada com dependência unilateral, ao dispor “da locação dependem a escritura declaratória de normas gerais; o regimento interno e a associação de lojistas – e voluntária” (BASILIO, 2005, p. 38).

Assim, diante do conceito de contratos coligados e da exposição da relação entre o empreendedor e o lojista, é possível identificá-la como uma cadeia coligada, pois cada negócio jurídico possui a sua individualidade, mas todos competem para o fim visado pela cadeia, qual seja, a realização do contrato de locação; havendo até que se reconhecer a unilateralidade deste complexo coligado, em razão da dependência dos demais contratos sobre o contrato de locação.

4. Interpretação dos contratos coligados: Análise da relação jurídica entre empreendedor e lojista

A partir da noção de contratos coligados e da exposição da relação contratual entre o empreendedor e o lojista, é imperioso prosseguir com sua interpretação para,

assim, buscar solucionar os possíveis conflitos envolvendo esta cadeia coligada.

Neste sentido, Lourival Vilanova ensina que “interpretar é atribuir valores aos símbolos, isto é, adjudicar-lhes significações e, por meio dessas, referências a objetos” (VILANOVA, 2003, p. 15). Deste modo, sem a interpretação não há que se chegar no valor das coisas, pois o seu valor é construído mediante o universo cultural do intérprete.

Para a interpretação dos contratos coligados exige-se uma análise particular acerca desta estrutura contratual, em razão de suas especificidades de um modo geral, justamente pelas características e finalidades inerentes ao complexo coligado.

Sobre o tema, Carlos Nelson Konder expõe acerca da necessidade de um critério mais amplo de interpretação, pois o reconhecimento do conceito de contratos conexos origina diversos efeitos no âmbito da interpretação das cláusulas contratuais, na medida em que autoriza ao intérprete buscar o amparo não apenas no negócio objeto, mas também nos outros negócios que a ele se encontram vinculados em virtude da persecução de uma função comum (KONDER, p. 198).

Coadunando deste raciocínio, Giovanni Ettore Nanni entende que a interpretação dos contratos não deve ficar limitada às teorias clássicas, mesmo porque os pactos se fundem na arte de elucidar o significado das declarações e definir o que foi objeto de consenso (NANNI, 2011, p. 268).

Para o autor: “É sempre preciso, em matéria contratual, procurar a vontade comum, interpretar as declarações contratuais, a fim de perceber em que medida as partes desejaram se vincular e, tratando-se de coligação, até onde quiseram os efeitos jurídicos dessa coligação (NANNI, 2011, p. 259).

Em outros termos, a interpretação serve para identificar a existência de coligação, mas também auxilia na aferição da vontade comum das partes, visando mensurar a intensidade da conexão e a propagação dos seus efeitos.

Nesta esteira, Francisco De Crescenzo Marino disserta sobre a necessidade de interpretação globalizada dos contratos coligados, a qual deve ser conjunta. Isso porque, “muito embora cada um deles mantenha a sua individualidade e o próprio conteúdo, muitas cláusulas contratuais somente poderão ser compostas a partir de elementos presentes nos textos de todos os contratos envolvidos” (MARINO, 2009, p. 147-148).

Em acréscimo, Emília Belo evidencia a necessidade da análise da coligação

como um todo, na hipótese em que o intérprete esteja avaliando a possibilidade de existência de cláusulas abusivas em determinado negócio jurídico, pois “uma cláusula, que poderia ser considerada abusiva no âmbito de um único contrato, pode na verdade ser lícita quando vista no âmbito da coligação” (BELO, 2014, p. 187-188).

Diante do exposto, a interpretação tem o condão de determinar o significado objetivo dos contratos, ou seja, o seu conteúdo substancial, sendo de relevante importância para as coligações contratuais, na medida em que serve tanto para identificá-las, como para aferir a intensidade da conexão e, assim, constatar quais os seus efeitos.

Quanto aos métodos de interpretação dos contratos coligados, a doutrina invoca o globalizado, em razão da necessidade de interpretar conjuntamente os contratos, com intuito de identificar a existência de fim comum entre eles, mas também de compreender as cláusulas contratuais, pois estas muitas vezes serão compostas de elementos textuais dos demais contratos.

Nesta senda, para fins de interpretação da relação jurídica envolvendo o empreendedor e o lojista, há de se considerar o principal objetivo do shopping center, qual seja, o lucro, em decorrência do aumento de vendas aos consumidores. Sobre o tema, Marcelo Benacchio dispõe que a interpretação deverá maximizar a eficiência econômica, mas também assegurar o melhor interesse das partes:

dentro dos princípios de eficiência econômica, a interpretação do contrato deverá ser feita em observância da intenção das partes e de forma a maximizar a eficiência econômica, donde deve ser preferida uma interpretação que permita melhor circulação da riqueza, por tal ser de interesse das partes, bem como de toda a sociedade (BENACCHIO, 2011, p. 386-387).

A este respeito, Judith Martins Costa evidencia a comunhão de escopo entre empreendedor e lojista, ressaltando a importância do papel de cada contratante para o alcance do fim comum: “A colaboração entre os contratantes não é somente voltada para o alcance dos seus próprios interesses, mas também é essencial para o sucesso do empreendimento e a conquista da clientela” (MARTINS-COSTA, 2020, p. 395). Ainda, a autora complementa:

Assim, muito embora não se configure sociedade entre empreendimento e lojistas, há comunhão de escopo, a exigir a conjugação de esforços em vista do fim comum e há, pela pactuação

do aluguel percentual, partilha de riscos relacionados às dificuldades imprevistas (as perdas) e aos lucros inesperados (os ganhos) que podem advir do comércio em shopping center. A atividade desenvolvida pelo empreendimento e pelos lojistas ocorre em vista do interesse comum no lucro derivado da atração a consumidores (MARTINS-COSTA, 2020, p. 395).

Em outras palavras, o lojista e o empreendedor atuam em conjunto para atingir o sucesso do shopping center, de modo que cada qual assumirá os seus riscos e lucros, baseando-se na própria estrutura organizacional do shopping e na relação jurídica construída, pois o sucesso de um implicará no sucesso do outro.

Ademais, tratando especificamente da inserção das cláusulas nos contratos, Rodrigo Barcellos evidencia o interesse coletivo, pois, para o autor, o equilíbrio da rede é feito pelo empreendedor, por meio da variação dos valores cobrados dos lojistas. Partindo deste pressuposto, a atuação do empreendedor não poderá beneficiar um setor do shopping, em detrimento dos demais, a ponto de desequilibrar economicamente o sistema (BARCELLOS, 2009, p. 94).

E acrescenta “a obrigação do empreendedor e dos lojistas é pelo sucesso do conjunto”. Por exemplo, se determinada loja não estiver faturando o suficiente para pagar o aluguel percentual, necessário investigar se tal se dá pela atuação do lojista, que responde pelo risco do seu negócio – em especial, serem ou não, pelos seus produtos ou serviços de interesse do público consumidor-, ou se, pelo contrário deve o empreendedor responder, ao menos em parte, pela inadequação da inclusão do lojista no mix do shopping (BARCELLOS, 2009, p. 94).

Em acréscimo, João Augusto Basílio evidencia a importância do interesse coletivo na inserção das cláusulas contratuais:

Em suma, são válidas as cláusulas contratuais que vedam a cessão do contrato, a cessão da maioria das cotas ou ações do estabelecimento comercial do lojista e, ainda, a alteração da atividade sem o consentimento do empreendedor, tudo em razão da preservação da estrutura organizacional desenvolvida pelo empreendedor, prevalecendo nesse caso o interesse maior da comunidade sobre o interesse individual do lojista (BASÍLIO, 2005, p. 127).

Neste sentido, Judith Martins Costa elucida a conjugação dos interesses do empreendedor e lojista em prol de maior rentabilidade, a qual apenas será alcançada a partir de uma comum estratégia entre os coenvolvidos, a se comportarem como

parceiros e não adversários contratuais (MARTINS-COSTA, 2020, p. 400).

Assim, na relação jurídica entre o lojista e o empreendedor, na qual são celebrados contratos coligados contendo como finalidade comum a consecução do contrato de locação, há interesse de ambas as partes em atrair o público consumidor, para, deste modo, atingirem lucros.

Apesar da existência do aludido interesse entre as partes, a relação entre o empreendedor e lojista é passível de conflitos, sendo corrente litígios envolvendo o inadimplemento do pagamento do aluguel ou de outras obrigações do lojista e o descumprimento de cláusulas contratuais por parte do empreendedor, tal como, a não inserção de lojas âncoras nos shopping centers consoante promessa realizada, entre outras.

Nesta esteira, destacam-se alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça, para fins de verificar casos práticos e observar as soluções aplicadas.

No primeiro caso, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, o empreendedor e lojista haviam celebrado os contratos para locação de espaço no shopping center e, na época da contratação, o empreendedor teria prometido a inserção de lojas âncoras, como forma de atrair o público consumidor. Porém, as aludidas lojas acabaram não sendo instaladas, situação a qual implicou no ajuizamento de ação por parte de lojista médio visando a rescisão do contrato.

O Tribunal de origem havia reconhecido o descumprimento de promessa do empreendedor, autorizando a rescisão contratual em favor do lojista. Insatisfeito, o empreendedor interpôs Recurso Especial, o qual foi desprovido pela Corte Superior, declarando-se o direito de o lojista rescindir o contrato quando demonstrado o descumprimento de promessa do empreendedor. Assim, o Superior Tribunal de Justiça manteve a rescisão contratual:

Direito civil. Shopping center. Instalação de loja. Propaganda do empreendimento que indicava a presença de três lojas-âncoras. Descumprimento desse compromisso. Pedido de rescisão do contrato. A promessa, feita durante a construção do Shopping Center a potenciais lojistas, de que algumas lojas-âncoras de grande renome seriam instaladas no estabelecimento para incrementar a frequência de público, consubstancia promessa de fato de terceiro cujo inadimplemento pode justificar a rescisão do contrato de locação, notadamente se tal promessa assumir a condição de causa

determinante do contrato e se não estiver comprovada a plena comunicação aos lojistas sobre a desistência de referidas lojas, durante a construção do estabelecimento. Recurso especial conhecido e improvido (STJ, 2012).

Na lide em apreço, verifica-se que o descumprimento contratual não se originou de ausência de pagamento do aluguel, mas sim de falha do empreendedor para com a inserção de lojas âncoras no shopping center, situação a qual acabou influenciando nas vendas do lojista médio, por diminuição no fator de atração do público consumidor, ou seja, restou certo o prejuízo sofrido pelo lojista.

No segundo caso, julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, se tratava de ação de despejo ajuizada pelo empreendedor, em razão da ausência de pagamento de taxas e fundos de promoção, contratos participantes do complexo coligado voltado à locação do imóvel. Diante do descumprimento contratual, o Juiz de primeira instância julgou procedente a ação de despejo, vindo o lojista a recorrer da sentença, a qual fora mantida pelo TJSP, sob o fundamento de que as partes firmaram contratos, contendo cláusulas cujo cumprimento é obrigatório para ambas; conforme ementa abaixo:

Locação de imóvel. Espaço em shopping center. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios da locação. Inadimplemento. Revisão de cláusulas contratuais. Alegação de abusividade e nulidade. Reconvenção. Inexistência. Descabimento. Condomínio. Ausência de registro. Irrelevância. Cobrança de taxa e fundo de promoção. Por oportuno, a locação atípica em shopping center, cuja administração é responsável pela promoção e divulgação do estabelecimento, a fim de captação de clientes, em benefício, inclusive, dos lojistas, impõe a contribuição mensal a título de taxa e fundo de promoção que integra o negócio jurídico, devendo ser respeitado o estabelecido contratualmente, em que pese eventual irregularidade da constituição condominial, cujas alegações genéricas de erro no cálculo não merecem Conhecimento Legitimidade. Ação procedente. Recurso desprovido (TJSP, 2020).

Neste segundo caso, se verifica a dependência dos contratos celebrados entre o empreendedor e o lojista, na medida em que o inadimplemento do contrato referente às contribuições do fundo promocional culminou na procedência da ação de despejo, independentemente do pagamento mensal à título de aluguel.

O terceiro caso, também originário do Tribunal de Justiça de São Paulo, se tratavam de duas ações, a primeira de despejo, na qual o empreendedor alegava falta de pagamento por parte do lojista, e a segunda de resolução contratual ajuizada pelo lojista,

tendo como argumento o descumprimento do empreendedor no tocante à instalação de lojas âncoras.

A ação de resolução foi julgada procedente, enquanto a de despejo foi julgada improcedente pelo Juízo singular, razão pela qual o empreendedor interpôs o competente recurso, que foi desprovido pelo Tribunal, mantendo-se a sentença:

Apelação. Locação em shopping center. Ações de despejo c.c. falta de pagamento e rescisão contratual. Locação celebrada entre lojista e empreendedor de shopping center. Descumprimento da promessa de instalação de loja-âncora. Demonstração de ilicitude na contratação pactuada. Boa-fé que deve ser exercitada também na fase pré-contratual. Sentença de procedência da ação de rescisão contratual e improcedência do despejo mantida. Mitigação do princípio da unirrecorribilidade. Ausência de prejuízo às partes. Recurso desprovido (TJSP, 2019).

Neste terceiro litígio, o fundamento para procedência da ação rescisória em detrimento da ação de despejo, consistiu em evidenciar o importante papel do princípio da boa fé objetiva em todas as fases do contrato. Isso porque, havendo o descumprimento da promessa da instalação de lojas âncoras, a Câmara entendeu não possuir o empreendedor razão em pleitear a ação de despejo.

Como consequência, tanto o Juiz de origem como o Tribunal entenderam que, havendo o referido descumprimento da obrigação assumida por parte do locador, assiste ao locatário o direito de exigí-la. Em assim não realizando, é cabível a resolução do contrato.

O caso referido caso também elucida a importância de interpretar os contratos coligados de forma conjunta, pois, a quebra de uma das obrigações contratuais refletiu em toda a cadeia coligada envolvendo o empreendedor e o lojista, vindo a implicar na rescisão do contrato de locação e, por conseguinte, no desfazimento de toda a relação jurídica construída.

Por fim, o quarto e último caso, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, se tratava de uma ação renovatória ajuizada pelo lojista em face do empreendedor, na qual este não se opôs ao pedido, porém, requereu a majoração do valor do aluguel, alegando discrepância do valor atual com relação ao de mercado.

O juízo de primeira instância julgou procedente a ação renovatória, porém, deixou de acolher o pedido de majoração do valor do aluguel, sob o fundamento de que esta não seria a via eleita para sua análise. Diante da interposição de recurso pelo

empreendedor, o Tribunal anulou a sentença, determinando o retorno para perícia contábil.

Ao julgar o caso, o Superior Tribunal de Justiça manteve a posição acerca da possibilidade de modificação do valor do aluguel em sede de ação renovatória, contudo, declarou que o pedido apenas seria possível se comprovados os requisitos para modificação do valor de aluguel previamente estabelecido entre as partes.

No caso, a Corte Superior entendeu pela ausência dos requisitos para modificação do valor do aluguel. Assim, à luz da liberdade de contratação das partes e da força obrigatória dos contratos, reconheceu a impossibilidade de majoração do valor do aluguel:

Direito civil. Recurso especial. Ação renovatória. Locação de espaço. Shopping center. Alteração do aluguel percentual. Discrepância com o valor de mercado. Inviabilidade. Autonomia da vontade e pacta sunt servanda. Julgamento: cpc/2015. 1. 2. O propósito recursal consiste em definir se é possível, em ação renovatória de locação de espaço em shopping center, a alteração do percentual ajustado a título de remuneração variável. Independentemente da natureza jurídica que se atribua a essa espécie contratual, a Lei nº 8.245/91 consagra a possibilidade da propositura, pelo lojista, de ação renovatória de locação. 6. No contrato de locação de espaço em shopping center, para a fixação do locativo, são ponderadas as características especiais do empreendimento e que o diferencia dos demais, como a disponibilidade e facilidade de estacionamento, a segurança do local, a oferta de produtos e serviços, opções de lazer, entre outros. Ou seja, há uma série de fatores que influenciam na fixação da remuneração mensal e que são alheios ao valor de mercado. 7. Frente às singularidades que diferenciam tais contratos, o art. 54 da Lei nº 8.245/91 assegura a prevalência dos princípios da autonomia da vontade e do pacta sunt servanda. Nesse sentido, alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em shopping center somente é viável caso demonstrado pela parte postulante – locatário ou locador – o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível (arts. 317 e 479 do CC/02). Vale dizer, a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato 8. Recurso especial conhecido e provido (STJ, 2021).

Este último caso evidencia a necessidade de interpretar os contratos com base nos preceitos legais, mas também em analisar todas as obrigações em conjunto, em atenção às circunstâncias do caso em concreto.

Diante disso, se verifica o importante papel da interpretação dos contratos coligados celebrados entre o lojista e o empreendedor, ao se identificar que cada parte

possui as suas obrigações e interesses, mas ambas necessitam cooperar mutuamente para atrair o público consumidor e, assim, aumentar os lucros do shopping center.

Ademais, a jurisprudência vem analisando os contratos de forma conjunta, ao avaliar os contratos individualmente, mas também considerando o papel que cada um possui perante à realização do contrato de locação do espaço no shopping center e, desta forma, aferindo a solução adequada para cada caso concreto.

Portanto, tendo em vista a identificação destes contratos como sendo coligados, é ideal a interpretação de modo conjunto, não podendo se perder de vista o interesse comum dos lojistas e empreendedor com o sucesso do shopping center e a divisão de seus riscos e lucros, além de observar atentamente as obrigações das partes contratantes, mas também as circunstâncias fáticas de cada caso concreto.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, o trabalho expôs o conceito de contratos coligados, sendo negócios jurídicos interligados, por nexos voluntário, de natureza acessória ou legal, os quais formam dois ou mais negócios autônomos interligados pelo alcance do fim visado pela coligação.

A partir da referida definição, foi analisada a relação jurídica entre o lojista e o empreendedor de shopping center, identificando os contratos mais comuns desta relação, quais sejam, (i) o contrato de locação; (ii) a escritura declaratória de normas gerais do empreendimento; e (iii) o estatuto da associação de lojistas.

Ademais, a análise elucidou as razões pelas quais os contratos são coligados, na medida em que se congregam entre si visando o interesse comum de lucro para o shopping center, tendo como escopo principal a locação do espaço comercial. Neste ponto, expôs a visão doutrinária que classifica a cadeia como de dependência unilateral, em razão de os demais contratos inexistirem na ausência do contrato de locação, mas de locação existir independentemente dos demais.

Ainda, apresentou o método de interpretação elegido pela doutrina como ideal aos contratos coligados, qual seja, a análise global, mediante a verificação individual dos contratos e a visão do todo, pois cada um possui uma função específica para o fim visado.

Neste viés, elucidou-se a necessidade de cooperação conjunta entre o empreendedor e o lojista para maximização dos lucros do shopping center, mas também os possíveis conflitos envolvendo estes contratos, por descumprimento de obrigações, seja pelo lojista, seja pelo empreendedor.

Além disso, mediante a análise de casos práticos, o trabalho constatou que a jurisprudência vem interpretando os contratos de forma conjunta, buscando aferir a realização dos contratos e, ao constatar o prejuízo das partes, tem assegurado a estas o direito à rescisão contratual ou, até mesmo a não virem a serem cobradas, em caso de a outra parte também restar inadimplente.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcos Elidius Michelli de. *Shopping center*. Disponível em:<<http://slideplayer.com.br/slide/3687772/>>. Acesso em abril de 2025.

BARCELLOS, Rodrigo. *O contrato de shopping center e os contratos atípicos interempresariais*. São Paulo: Atlas, 2009,

BASÍLIO, João Augusto. *Shopping centers*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 01;
PINTO, Dinah Sonia Renault. *Shopping center: uma nova era empresarial*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

BELO, Emília. *Os efeitos decorrentes da coligação de contratos*. São Paulo: MP Editora, 2014.

BENACCHIO, Marcelo. Interpretação dos contratos. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.

BETTI, Emilio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Campinas: Servanda, 2008.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial: volume I*. 11.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

DI NANNI, Carlo. *Collegamento negoziale e funzione complessa*. *Rivista del diritto commerciale*, 1977.

ENEI, José Virgílio Lopes. Contratos coligados. *Revista de Direito Mercantil: industrial, econômico e financeiro*, São Paulo, v.42, n.132, p. 111-128, out./dez. 2003.

GAROFALO, Andrea Maria. *La causa del contratto tra meritevolezza degli interessi ed equilibrio dello scambio*. *Rivista di diritto civile*. Padova.n.58. n.2, p. 573/614,mar/abr. 2012.

GOMES, Orlando. Traços do perfil jurídico de um “shopping center”. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 27, n. 576, p. 9-26, out. 1983

- KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos: Grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. Contratos coligados. In: BRANDELLI, (Org.). *Estudos de Direito Civil, Internacional Privado e Comparado: Coletânea em homenagem à professora Vera Jacob de Fradera*. São Paulo: LEUD, 2014, p. 366.
- LEMKE, Nardim Darcy. *Shopping Center*. Blumenau: Acadêmica Publicações, 1999.
- LIRA, Ricardo-César Pereira. Breves notas sobre o negócio jurídico “shopping center”. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 93, n. 337, p. 397-400, 1997
- LORENZETTI, Ricardo. *Tratado de los contractos*. Buenos Aires: Rubinzal Cuzoni, 1999.
- LUDWIG, Marcos. *Usos e costumes no processo obrigacional*. São Paulo. *Revista dos Tribunais*, 2005.
- MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva. 2009.
- MARTINS-COSTA, Judith. Impossibilidade de prestar e a excessiva onerosidade superveniente na relação entre shopping center e seus lojistas. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*. Número Temático: COVID-19 e o Direito. Ano LXI. Nº 1, 2020, p. 391-427.
- MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 16.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- MESSINEO, Francesco. Verbete: *Contratto collegato*. *Enciclopedia del diritto*. Varese. Giuffrè Editore. 1962.
- MONTEIRO, Washington de Barros. “Shopping centers. *Revista dos Tribunais*. São Paulo.v.73. n.580. fev.1984,
- NANNI, Giovanni Ettore. Contratos Coligados. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.
- NICOLÒ, Rosario. *Deposito in funzione di garanzia e inadempimento del depositario*. Il foro italiano, 1936.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Shopping centers – organização econômica e disciplina jurídica. In: ARRUDA, José Soares; LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. “*Shopping centers*”: aspectos jurídicos. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 1984.
- REQUIÃO, Rubens. *Considerações jurídicas sobre os centros comerciais shopping centers no Brasil*. RT, São Paulo: RT, ano 72, v. 477, p. 15/16 e 18. (p. 9/35), maio 1983.
- ROSAS, Roberto. Contratos coligados. *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*. São Paulo: *Revista dos Tribunais*. v.3, jan/mar. 1978.
- STJ; REsp n. 1.259.210/RJ, relator Ministro Massami Uyeda, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2012, DJe de 7/8/2012.

STJ; *REsp n. 1.947.694/SP*, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/9/2021, DJe de 16/9/2021.

TJSP; *Apelação Cível 1010587-34.2018.8.26.0196*; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2020; Data de Registro: 26/11/2020.

TJSP; *Apelação Cível 1003812-17.2016.8.26.0020*; Relator (a): Antônio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2000.

VERRI, Maria Elisa Gualandi. *Shopping center, aspectos jurídicos e suas origens*. Belo Horizonte: Del Rey, 1996.

VILANOVA, Lourival. *Universo das formas lógicas e o direito*. Escritos jurídicos-filosóficos. vol. 1. São Paulo: IBET/Axis Mundi, 2000.