III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO ECONÔMICO, EMPRESARIAL, DIGITAL, INOVAÇÃO E EMPREENDEDORISMO II

JAQUELINE DE PAULA LEITE ZANETONI

VALTER MOURA DO CARMO

YURI NATHAN DA COSTA LANNES

Copyright © 2021 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

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 - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
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 - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito econômico, empresarial, digital, inovação e empreendedorismo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Jaqueline de Paula Leite Zanetoni, Valter Moura do Carmo, Yuri Nathan da Costa Lannes – Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-285-9
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Saúde: segurança humana para a democracia

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais – Anais de pôsteres. 2. Direito econômico. 3. Empreendedorismo. III Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2021 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil - www.conpedi.org.br

III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO ECONÔMICO, EMPRESARIAL, DIGITAL, INOVAÇÃO E EMPREENDEDORISMO II

Apresentação

É com grande prazer que introduzimos a leitura desta obra coletiva, a qual é composta por pôsteres criteriosamente selecionados para apresentação e debates no Grupo de Trabalho intitulado "Direito Econômico, Empresarial, Digital, Inovação e Empreendedorismo II", durante o III Encontro Virtual do Conpedi, ocorrido entre 23 a 28 de junho de 2021, sobre o tema "Saúde: segurança humana para a democracia".

Mais uma vez, a realização deste evento de forma totalmente virtual evidenciou a capacidade de (re)invenção e inovação do Conpedi, que através de um esforço sem precedentes, assim o fez com brilhantismo.

Os trabalhos apresentados evidenciam notável rigor técnico e qualidade acadêmica. Adicionalmente, os debates realizados em 28 de junho de 2021 resultaram no intercâmbio de conhecimento, integrando pesquisadores e pesquisadoras de diversas Instituições do País.

Particularmente, em relação as temáticas publicadas na presente obra, Samya Santos avaliou a possibilidade de dissolução parcial de sociedades anônimas fechadas fora das hipóteses previstas no artigo 137 da Lei nº 6.404/76.

Emanuella Oliveira Barros Araújo se propôs a investigar a eficácia da autorregulação empresarial no combate à corrupção.

Com o objetivo de avaliar a utilização de inteligência artificial na produção de decisões judiciais, Marcela Parreira realizou uma análise com base na necessidade da observância de garantias processuais fundamentais.

O tema da proteção de dados pessoais frente o princípio da publicidade foi objeto do estudo realizado por Letícia Sana Santos.

Lucas Ramires Pêgo se propôs a investigar o Recurso Especial nº 1.464.975/PR do STJ e o direito de precedência marcário disposto na lei de propriedade industrial.

O impacto das fake news nas redes sociais foi abordado por Licia Karoline Costa de Oliveira e Italo Vicente Reis Pereira utilizando como plano de fundo o cenário da pandemia da

COVID-19.

O tema dos serviços educacionais digitais no mercado financeiro sob à ótica do direito empresarial foi analisado por Almir Teixeira Esquárcio.

Limites e possibilidades na proteção de dados pessoais? Fabiane Araújo de Oliveira e Maria Eduarda Leite Lopes avaliaram a questão em enfoque com base na Lei nº 13.709/2018.

As questões contratuais envolvendo influenciadores pets foram investigadas por Ana Beatriz Guerra e Diana Bezerra de Oliveira Santos.

Nathália Freitas Moinhos de Miranda e Daniela dos Santos Rema Alves Pinto avaliariam a rescisão contratual perante a ausência de loja-âncora em shopping center.

Através de uma ampla pesquisa, Jéssica Lorraine Amaral de Oliveira e Beatriz Rubin evidenciaram a rescisão do contrato publicitário por conduta desabonadora vis-à-vis a cultura do cancelamento.

A responsabilidade civil do influenciador digital na identificação publicitária foi abordada por Isabel Vicente Nogueiras Ferreira e Giovana Xavier Moura.

Wesley Bartolomeu Fernandes de Souza e João Vítor Ferraz Mendes analisaram o marco civil das startups e seus reflexos no ordenamento jurídico.

Como coordenadores, nosso trabalho foi reunir essa variedade de textos e conduzir um evento marcado pelo proveitoso diálogo acadêmico e multiplicidade de visões. Espera-se que a presente publicação possa contribuir para o aprofundamento das temáticas abordadas e seus valores agregados.

Resta um agradecimento aos autores e às autoras pelas exposições, debates e publicações de suas pesquisas.

Reiteram-se os cumprimentos ao CONPEDI pela organização do evento.

Boa leitura!

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes – Mackenzie

Prof. Me. Jaqueline de Paula Leite Zanetoni – USP

Rescisão Contratual em face da Ausência de Loja-âncora em Shopping Center

Flávia de Oliveira Santos do Nascimento[1]
Daniela dos Santos Rema Alves Pinto
Nathália Freitas Moinhos de Miranda

Resumo

Introdução: Será que em 2040 ainda existirão lojas-âncoras nos Shopping Centers? Segundo a previsão de Ferreira e Sarfati (2020, p. 24-25) em dois dos possíveis cenários para o futuro dos Shopping Centers: no modelo connect center, as "lojas âncora não existirão mais, dando lugar a espaços de uso coletivo, que vão abrigar várias marcas diferentes". Enquanto que no modelo living center, as "lojas âncora e segmentos massificados vão dar lugar a negócios que entregam mais experiência, maior convívio e partilha, como alimentação e entretenimento". É inevitável constatar que o comportamento do consumidor está em constante mudança, além de ter sido acelerado pela pandemia do novo coronavírus (Covid-19), o que impulsiona a adaptação dos empreendimentos para continuarem sendo uma opção atrativa ao cliente. Apesar da previsão adotada por Ferreira e Sarfati (2020) quanto à ausência ou transformação das lojas-âncoras no futuro, é fato que hoje as lojas-âncoras têm o seu espaço de importância dentro do Shopping Center, já que elas auxiliam as lojas satélites, permitindo que essas lojas sejam vistas por mais pessoas, que podem se tornar potenciais clientes, influenciando, assim, no faturamento dessas lojas. Muitos lojistas ao formalizarem um contrato locatício com o Shopping Center consideram a existência ou promessa de existência de uma loja-âncora para aceitar realizar esse negócio jurídico. Verifica-se nas demandas encontradas na Justiça Brasileira, situações nas quais o locatário deseja a rescisão do contrato em razão da ausência da loja-âncora, que impacta negativamente o desenvolvimento do seu negócio. Entretanto, as decisões analisadas sobre o tema, concentradas na Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, verificou-se que a rescisão contratual em face da ausência de loja-âncora não tem sido acolhida sob a alegação do risco da atividade empresarial. Para Konder (2016, p. 194), no entanto, "se o empreendedor falhar na contratação de grandes estabelecimentos comerciais, tal ausência acaba por tornar o toda a relação contratual desequilibrada (...). Como se tratam de contratos coligados, o inadimplemento do dono do shopping no contrato que preveja a locação de lojas-âncoras afeta todos os demais contratos, o que permite a rescisão pela parte prejudicada". Trata-se, portanto, de caso que requer a observância minuciosa dos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, assim como a aplicação da Teoria da Imprevisão.

Problema de pesquisa: Identificar a possibilidade de o lojista rescindir o contrato locatício devido à saída de loja-âncora do Shopping Center.

Objetivo: Refletir sobre a influência da loja-âncora no negócio do lojista e analisar se a existência de cláusula prevendo a promessa ou manutenção de loja-âncora autorizaria o lojista a rescindir o contrato.

---

[1] Orientador(a) do trabalho/resumo científico

Método: Foram utilizados nesta pesquisa um levantamento bibliográfico com doutrina, artigos publicados, jurisprudências, estudo de casos, todos brasileiros.

Resultados alcançados: Percebe-se da análise da jurisprudência a tendência a desconsiderar a influência da loja-âncora no sucesso comercial do lojista e a assimetria existente na relação contratual. Decorre dessa posição questões que merecem ser sanadas, como a natureza implícita da obrigatoriedade de manutenção de lojas-âncoras nos contratos locatícios. Seria essa manutenção inerente a essa espécie de contrato? Pode ser considerada como uma "promessa de fato de terceiro"? Além da correta aplicação do princípio do equilíbrio contratual fora da relação de consumo. Destaca-se que, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), mesmo diante da pandemia, do total de 601 shoppings existentes no Brasil, nenhum foi fechado nesse período. Pelo contrário, há previsão de 13 inaugurações ainda em 2021. Diante desse cenário, verificamos a relevância desse tema, como também a necessidade dos Tribunais Brasileiros se adequarem à problemática do contrato locatício em Shopping Centers para resguardar, como assegura Konder (2016, p.195) o "patamar mínimo de equilíbrio entre as posições econômicas dos contratantes - dono do shopping e locatário-aderente - em relação ao conteúdo e aos efeitos dos contratos", principalmente no momento de retomada pós-pandemia desses grandes centros comerciais, já que com a desestruturação da economia, os pequenos empreendedores precisarão do auxílio das grandes redes varejistas.

Palavras-chave: Lojas-âncoras, Shopping Centers, Rescisão contratual

Referências

ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers. Números do setor. Disponível em: https://abrasce.com.br/numeros/setor/. Acessado em: 19 mar. 2021.

BOTELHO, Ricardo Vasconcelos. Os modelos de localização e os shopping centers. 3th SEMEAD–Seminários de Estudo em Administração, p. 1-16. Disponível em: http://sistema.semead.com.br/3semead/pdf/PNEE/Art052.PDF. Acesso em: 21 mar. 2021.

DE VILHENA, Felipe Barra Freitas. Aspectos relevantes dos contratos de shopping centers. Disponível em: https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/19281/2/Felipe%20Barra%20Freitas%20de%20Vilhena.pdf. Acesso em: 21 mar. 2021.

FERREIRA, Alexandre Coelho; SARFATI, Gilberto. O futuro dos shopping centers. GV EXECUTIVO, v. 19, n. 6, 2020. Disponível em: http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/gvexecutivo/article/view/82928/78880. Acesso em: 21 mar. 2021.

INGIZZA, Carolina. Lojistas pedem aos shoppings desconto em aluguel para não quebrar. Disponível em: https://exame.com/pme/lojistas-pedem-aos-shoppings-desconto-em-aluguel-para-nao-quebrar/. Acesso em: 21 mar. 2021.

KONDER, Carlos Nelson; DOS SANTOS, Deborah Pereira Pinto. O equilíbrio contratual nas locações em shopping center: controle de cláusulas abusivas e a promessa de loja âncora. Scientia Iuris, v. 20, n. 3, p. 176-200, 2016. Disponível em: http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/24581/19979). Acesso em: 21 mar. 2021.

PIRES, Paloma. Contrato de locações em shoppings e a Pandemia do COVID-19. Disponível em: https://palomahpires.jusbrasil.com.br/artigos/841265952/contrato-de-locacoes-em-shoppings-e-a-pandemia-do-covid-19. Acesso em: 21 mar. 2021.

RAJÃO, Gustavo de Ávila. E-commerce, aluguel percentual e os desafios do empreendedor e lojista em Shopping Center. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/269481/e-commerce-aluguel-percentual-e-os-desafios-do-empreendedor-e-lojista-em-shopping-center. Acesso em: 21 mar. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1004758-36.2016.8.26.0554. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Ação de rescisão de contrato de locação e de indenização por perdas e danos. Autora que é locatária de loja de shopping da ré e pretende a responsabilização desta pelo fechamento de loja âncora e demais lojas, que acarretaram drástica diminuição do faturamento e a inviabilidade da empresa. Sentença de improcedência do pedido. Impossibilidade de atribuição do insucesso do empreendimento à locadora, responsável pela sua administração. Risco da atividade empresarial da demandante. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. 25ª Câmara de Direito Privado. Foro de Santo André - 4ª Vara Cível. Relatora: Carmen Lucia da Silva, 27 de agosto de 2020. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13919720&cdForo=0. Acesso em: 21 mar. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1001108-48.2016.8.26.0176. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Ação de rescisão de contrato de locação e de indenização por danos materiais e morais. Autora que é locatária de loja de shopping da ré e pretende a responsabilização desta pelo fechamento de loja âncora e demais lojas, que acarretaram drástica diminuição do faturamento e a inviabilidade da empresa. Sentença de improcedência do pedido. Impossibilidade de atribuição do insucesso do empreendimento à locadora, responsável pela sua administração. Risco da atividade empresarial da demandante. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. 25ª Câmara de Direito Privado. Foro de Embu das Artes - 3ª Vara Judicial. Relatora: Carmen Lucia da Silva, 8 de março de 2019. Disponível

em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12288542&cdForo=0. Acesso em: 13 mar. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1020343-52.2014.8.26.0602. APELAÇÃO CÍVEL – SHOPPING CENTER – Locação celebrada entre lojista e empreendedor de shopping center – Não demonstração de ilicitude ou ilegalidade na contratação pactuada – Riscos do empreendimento abrangentes, inclusive, de promessas quanto à instalação de renomadas lojas âncoras – Necessidade de prévia avaliação sobre a viabilidade do negócio – AGRAVO RETIDO E APELAÇÃO DESPROVIDOS. 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível. Relator: Antonio Nascimento, 28 de setembro de 2018. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11829501&cdForo=0. Acesso em: 21 mar. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 0006106-73.2013.8.26.0114. LOCAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESCISÃO POR CULPA DO EMPREENDEDOR E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – AUTORA QUE ADQUIRIU LOJA NAS DEPENDÊNCIAS DO SHOPPING DA RÉ, IMPUTANDO-LHE RESPONSABILIDADE POR SEUS PREJUÍZOS – INSUCESSO DO NEGÓCIO QUE É INERENTE AO RISCO DA ATIVIDADE EMPRESÁRIA, NÃO CONFIGURANDO MOTIVO PARA CONDENAÇÃO DA RÉ – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO E RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO, POR FALTA DE RECOLHIMENTO DA DIFERENÇA DO PREPARO RECURSAL. Recurso da ré não conhecido e recurso da autora improvido. 36ª Câmara de Direito Privado. Foro de Campinas - 10ª Vara Cível. Relator: Jayme Queiroz Lopes, 8 de novembro de 2011. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12010795&cdForo=0. Acesso em: 21 mar. 2021.