

**O Contrato de Shopping Center e a
Responsabilidade do Empreendedor e da
Administração perante o Consumidor**

Prof^a. MSc. Maria Bernadete Miranda

Shopping Center

- Os **Shopping Centers** são compostos por um grupo de lojas que obedecem, a um planejamento prévio e são unificadas não só pela arquitetura mas também por uma administração única, sujeita a normas contratuais padronizadas.

Shopping Center

- Os **Shopping Centers** surgiram nos **Estados Unidos da América**, após a Segunda Guerra Mundial, e desenvolveram-se em três diferentes categorias, segundo suas finalidades:
 - a) Shopping Center de Vizinhança ;
 - b) Shopping Center de Comunidade; e
 - c) Shopping Center Regional.

Shopping Center

- **a) Shopping Center de Vizinhança** - visava principalmente à venda de bens e serviços pessoais, para as necessidades corriqueiras da vizinhança, tais como: comida, remédio, lavanderia, banco, cabeleireiro, restaurantes, e, em segundo plano, vestuário e outros artigos;

Shopping Center

- **b) Shopping Center de Comunidade** - maior em área, vendendo, além das mercadorias, uma maior diversidade de produtos, introduzindo áreas de lazer e os pequenos restaurantes de comida ligeira e rápida (fast-food);

Shopping Center

- **c) Shopping Center Regional** - encerra lojas de mercadorias diversas e tem como sustentáculo as lojas e os departamentos completos, que constituem no seu conjunto, a variedade de comércio que o comprador encontra espalhada nos centros da cidade, mas com as facilidades que o shopping center oferece.

Shopping Center

- No **Brasil**, os **Shopping Centers** vêm se desenvolvendo nas principais cidades desde a década de 60.
- No **Brasil** temos somente os **Shopping Centers Regionais**, onde encontramos além da venda de bens e serviços pessoais, áreas de lazer e restaurantes.

Empreendedor

- O **Empreendedor** é o empresário que estabelece as premissas básicas do shopping center e que as dominará e manterá durante sua existência.
- É aquele que desenvolve a idéia de criação do shopping center, incluindo o estudo de localização e a escolha dos lojistas que dele participarão.

Administrador

- O **Administrador** é aquele que pode vir a ser contratado pelo empreendedor para a conservação e administração da totalidade ou de parte do shopping center.

Administrador

- O **Administrador** é figura de extrema importância, pois o sucesso de um shopping center está amparado na conservação de seus múltiplos aspectos: limpeza, vigilância ou atendimento de clientela.

Administrador

- **Funções do administrador:** definir o horário de funcionamento do shopping center, regular o fornecimento de água, luz e gás, o serviço de carga e descarga, e também o de recolhimento de lixo; manter a estrutura pessoal para serviços comuns, tais como limpeza, manutenção e segurança; fiscalizar os lojistas, etc.

Lojista

- O **Lojista**, é aquele que terá contato direto com os consumidores, mas que, a despeito de manter suas características próprias, estará sujeito a regulamentos tendentes a uniformizar as práticas do shopping center do qual participa.

Responsabilidade Civil

- **A Responsabilidade Civil do Shopping Center se respalda no artigo 927 do Código Civil que dispõe:**
- *“Aquele que, por ato ilícito (arts.186 e 187) causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.*



Responsabilidade Civil

- Presume-se a culpa, com base no dever de vigilância do estabelecimento, pois o cliente escolheu freqüentar o centro empresarial pela comodidade que este lhe oferece.

Responsabilidade Civil

- Com relação aos **Furtos em Estacionamentos de Veículos**, para apuração da responsabilidade, parte-se do pressuposto, caso **Gratuito o Estacionamento**:
- Indiretamente o cliente está remunerando a empresa mantenedora do estacionamento através do lucro auferido com a venda das mercadorias ali transacionadas.

Responsabilidade Civil

- **Estacionamento de Shopping Center** controlado por meio de ticket, comprovante ou cartão, cobrando-se pela permanência do veículo no pátio.
- **Remunerado o Estacionamento**, sempre haverá responsabilidade na medida em que o dever de vigilância do veículo significa uma contraprestação devida em razão do pagamento recebido.

Responsabilidade Civil

- **Súmula 130 do STJ:**
- *“A empresa responde, perante o cliente, pela reparação do dano ou furto de veículo em seu estabelecimento ”.*

Responsabilidade Civil

- Eventuais **Furtos no Interior das Lojas**, considera-se cada **Lojista** como responsável pelos fatos ocorridos em seu estabelecimento bem como pelo zelo de suas mercadorias, inclusive, estoques, o que **exclui a responsabilidade do empreendedor do shopping.**

Responsabilidade Civil

- Em caso de **Incêndio** nas áreas comuns, por exemplo, nas escadas, hall, corredores, praças de alimentação e desabamento total ou parcial do teto, devem ser apuradas possíveis causas e responsabilidades pelo fato, sendo, em princípio, a **Responsabilidade Presumida da Administração do Shopping Center**.
- Se tais fatos ocorrerem no **Interior de alguma Loja**, presume-se o **Lojista** como responsável.

Responsabilidade Civil

- No que tange a **Responsabilidade Civil do Shopping Centers** inexistente legislação específica para disciplinar suas relações jurídicas.
- Para cada caso concreto deve-se analisar a sua situação fática, observando os direitos e deveres das partes, aliada ao entendimento jurisprudencial dominante.

Referências Bibliográficas

- BERTOLDI, Marcelo M. **Curso avançado de direito comercial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- COELHO, Fábio Ulhoa - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2008.
- NEGRÃO, Ricardo - **Manual de direito comercial e de empresa**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- REQUIÃO, Rubens - **Curso de direito comercial**. São Paulo: Saraiva, 2007.



Obrigada pela atenção!

***“Enquanto houver vontade de lutar haverá
esperança de vencer.”***

Santo Agostinho