

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Contrato de Locação

Cláusulas relevantes ao modelo omnicanal

Francisco Bloch

Cerveira Advogados Associados

Disposições contratuais relevantes à locação comercial omnicanal: normas cíveis de ordem pública

- Fiscalização do faturamento (vendas online iniciadas ou encerradas na loja física) – cálculo do aluguel percentual
- Multa por descumprimento ao dever de informar faturamento
- Rescisão (despejo) por descumprimento ao dever de informar faturamento

Artigo 2035, parágrafo único do Código Civil: “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.”



Poder de fiscalização

Limites da fiscalização e abuso de direito

A fiscalização do faturamento da loja não pode exceder os limites do fim econômico da disposição contratual que concede esta prerrogativa ao locador, qual seja, a verificação, do faturamento das vendas para fins de cálculo do aluguel percentual.

Código Civil, artigo 187: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”



Exemplos de potencial abuso de direito na fiscalização do faturamento

Informações não relacionadas às vendas em si (dados dos consumidores, descrição de produtos)

Informações relacionadas às vendas realizadas em outras lojas

Informações comerciais ou de logística do lojista



SUGESTÕES PARA EVITAR DISCUSSÕES JUDICIAIS

- Normas contratuais claras quanto às informações que o empreendedor pode exigir do lojista
- Discussão prévia, e formalizada com o lojista, acerca dos limites de eventuais programas de controle de faturamento em tempo real
- Se possível, personalização de programas para atender particularidades do lojista (área de brinquedos, p.ex., trata descrição dos produtos como informação confidencial)



Multa por descumprimento ao dever de informação

Limites legais à multa

A multa não pode exceder o valor da obrigação principal, e deve ser razoável, considerando a natureza do negócio.

Código Civil: “Art. 409. A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora. Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal. Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se



JURISPRUDÊNCIA ACERCA DA REDUÇÃO DA MULTA RESCISÓRIA EM SHOPPING CENTERS – ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL

“Nessa ordem de ideias e considerando a excessividade da multa estabelecida em 80% dos alugueres vincendos, reputo equânime a redução da cominação para o patamar de três aluguéis, ficando mantida a base de cálculo adotada na cláusula 92 do Instrumento Particular de Cláusulas Comuns (IPCC) do empreendimento comercial.”

(TJSP – Apelação 1032917-73.2023.8.26.0576, j. 14/11/2024)

JURISPRUDÊNCIA ACERCA DA REDUÇÃO DE MULTAS CONTRATUAIS EM OUTRAS ESPÉCIES DE CONTRATOS – OBRIGAÇÃO DE FAZER (CONTRATO DE FRANQUIA)

“Obrigação de fazer imposta pela cláusula terceira do distrato no sentido de alterar endereço no CNPJ, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por dia de descumprimento – Ausência de fixação de um “teto” a conduzir a multa ao valor exorbitante – Abusividade – Necessidade de atribuição de um limite, utilizando o percentual de 10% do valor da dívida confessada – Possibilidade de redução das penalidades com base no artigo 413 e 884 do Código Civil “

(TJSP – Apelação 1109772-37.2021.8.26.0100, j. 22/2/2024)

SUGESTÕES PARA EVITAR DISCUSSÕES JUDICIAIS

- Limites contratuais às multas por descumprimento a obrigações de fazer e não fazer do lojista, especialmente quanto ao envio de informações de faturamento
- Atenção especial às multas diárias ou periódicas
- Limite sugerido: valor do aluguel percentual eventualmente sonogado (art. 412 do Código Civil)



Rescisão (despejo) por infração ao dever de informar o faturamento

É necessário que a eventual infração seja relevante, considerando o contrato de locação como um todo, sob pena de ofensa à boa-fé objetiva e à vedação ao abuso de direito (Teoria do Adimplemento Substancial).

Código Civil: “Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”



“Com efeito, ao que se vê, no caso concreto, a purgação da mora não foi efetivada de forma integral pela ré/locatária e, ainda que se aplicando a teoria do adimplemento substancial, para afastar o decreto de rescisão do contrato locatício e despejo da ré, certo é que a ré deu causa ao ajuizamento da ação e, em razão de não ter purgado a mora por completo, ao menos, por esse motivo, a ação deveria ser julgada parcialmente procedente com relação ao pedido de cobrança, já que houve, inclusive, a condenação da ré no pagamento do valor remanescente do débito na sentença, ora recorrida.”

(TJSP – Apelação 1001393-86.2021.8.26.0072, j. 26/09/2022)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação Despejo por falta de pagamento. Determinação de prazo para complementação de purga da mora. Saldo em valor irrisório que não autoriza reconhecer débito a justificar despejo. Função social do contrato e teoria do adimplemento substancial. Manutenção da decisão. Recurso desprovido. (...) Note-se que a bem fundamentada decisão foi acertada em determinar novo prazo para a complementação, pois se trata, de fato, de adimplemento substancial que merece, à luz da função social do contrato, viabilizar ao devedor que, de uma vez por todas, quite sua obrigação. Há que se observar, todavia, que não cumprir tal determinação poderá importar em reconhecimento de fato contraditório à intenção de manter o vínculo obrigacional.”

(TJSP – Agravo de Instrumento 0202501-17.2012.8.26.0115)

SUGESTÕES PARA EVITAR DISCUSSÕES JUDICIAIS

- Normas contratuais prevendo o despejo em caso de reiteradas falhas na apresentação de informações de faturamento
- Normas contratuais prevendo o despejo em caso de sonegação de informações de faturamento a partir de um valor mínimo
- Notificação, ou notificações, para correção de falhas na apresentação de informações antes do manejo da ação de despejo



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

FRANCISCO BLOCH

