

As convenções processuais e sua aplicabilidade aos contratos de locação em shopping centers

Por Roberto Santos Silveiro

Introdução

Há consenso entre os jurisdicionados em geral que o procedimento ordinário, rígido e inflexível, tal como estabelecido pela legislação processual, não oferta com eficiência e celeridade o que as partes necessitam para a solução de seus conflitos. Daí a origem do crescimento, ao longo dos últimos anos, da adoção de mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos – como a arbitragem, a conciliação e a mediação. Ocorre que há, inegavelmente, inúmeros tipos de litígios nos quais esses métodos não são suficientes para dirimir o conflito ou, notoriamente, no caso da arbitragem, não são economicamente viáveis.

Dentro deste contexto, as convenções processuais, além de relevância no campo doutrinário, possuem grande capacidade de utilidade prática. Se bem utilizado por todos (partes, advogados e juizes), o instituto das convenções tem a capacidade de se constituir em ferramenta de enorme importância para a melhoria da prestação jurisdicional, sobretudo por ir ao encontro do justo anseio de particulares e empreendedores por previsibilidade e celeridade.

A convenção (ou acordo) processual conceitua-se como o negócio jurídico plurilateral, pelo qual as partes, antes ou durante o processo e sem intermediação de nenhum outro sujeito, determinam a criação, modificação e extinção de situações jurídicas processuais, ou alteram o procedimento.¹

Como se verá, o tema das convenções processuais está intimamente ligado à discussão sobre a divisão do trabalho entre os sujeitos do processo e sobre os poderes do juiz. Defende-se que no atual modelo cooperativo de processo civil, que ganha destaque com o Código de Processo Civil /2015, os poderes do juiz devem ser conjugados com as prerrogativas das partes, com equilíbrio, equivalência e coordenação, não numa ultrapassada relação de hierarquia e supremacia.

.....
¹CABRAL, Antonio do Passo. *Convenções Processuais*. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 68.

É por meio das convenções processuais que os litigantes podem desenhar regras do procedimento, adaptando-o ao que se deseja obter em termos de tutela jurisdicional e se submetendo voluntariamente ao regulamento da convenção ao invés do regramento legal.

Feita esta brevíssima introdução, e antes de avançarmos para as considerações a respeito da aplicação das convenções processuais aos contratos de locação em shopping centers, faz-se fundamental situar as convenções dentro do nosso modelo de legislação processual, salientando os princípios que o norteiam.

1) O processo cooperativo e os princípios que autorizam as convenções processuais

O tema “convenções processuais” perpassa necessariamente a análise acerca do modelo de processo civil adotado em nosso país. Historicamente, o modelo publicista levou à construção dos escopos da jurisdição e do processo com foco nos interesses estatais, especialmente naqueles de pacificação social e proteção do direito objetivo. Nesta linha, no Brasil, foi imensa a influência do estudo de Cândido Dinamarco² sobre a instrumentalidade do processo, onde defendeu a ideia de que a função jurisdicional possui finalidades públicas maiores e que precedem a mera tutela dos direitos na hierarquia de importância desses objetivos. Essa, aliás, a ideologia marcante do CPC de 1939, com reflexos no Código de Processo Civil de 1973.

Como sabido, o publicismo posiciona o juiz como figura central do processo. Como consequência dessa concepção, imagina-se que, no processo, o juiz pode fazer tudo e as partes teriam autonomia para quase nada. Como o magistrado deveria perseguir os interesses do Estado, poderia fazê-lo independentemente da vontade individual e, uma vez provocada a jurisdição, a interferência das partes no processo seria mínima. Elas manteriam suas prerrogativas de definir e até renunciar ao direito material subjacente, mas não teriam possibilidade alguma de conformar o procedimento.³

A figura do juiz dotado de superpoderes, que tudo pode e não se vincula, passou a ser amplamente preponderante entre os sujeitos do processo, ignorando as partes e seus argumentos, conhecendo e decidindo de ofício independentemente de requerimento (e mesmo em decisões satisfativas), quase como se fosse o tutor dos jurisdicionados.

²DINAMARCO, Cândido Rangel. *A Instrumentalidade do Processo*. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 2001, p. 149.

³CABRAL, Antonio do Passo. *Convenções Processuais*, *op. cit.*, p. 135.

3 As convenções processuais e sua aplicabilidade aos contratos de locação em shopping centers

Afinal, ainda que a iniciativa da parte fosse necessária para deflagrar a jurisdição, não se deveria esquecer do "princípio do impulso oficial", que conferia ao juiz o poder de conduzir a marcha procedimental independentemente da vontade do litigante.

Tão forte a influência deste modelo publicista de processo que, mesmo nos dias atuais, ainda se vê na lide forense, em não raras oportunidades, juízes que agem como soberanos, e partes e advogados que ignoram por completo a sua própria capacidade de influenciar os rumos do processo, inclusive ao efeito de conformar o procedimento.

Certo é que o modelo publicista - tão arraigado em nosso meio jurídico - já não mais se sustenta nos dias atuais. O CPC de 2015 adota um modelo cooperativo de processo, com valorização da vontade das partes e equilíbrio nas funções dos sujeitos processuais.

Há na atual legislação, sem dúvida, uma valorização do consenso e uma preocupação em criar no âmbito do Judiciário um espaço não apenas de julgamento, mas de resolução de conflitos. Isso propicia um redimensionamento e democratização do próprio papel do Poder Judiciário e do modelo de prestação jurisdicional pretendido. O distanciamento do julgador e o formalismo típico das audiências judiciais, nas quais as partes apenas assistem o desenrolar dos acontecimentos, falando apenas quando diretamente questionadas em um interrogatório com o objetivo de obter sua confissão, são substituídos pelo debate franco e aberto, com uma figura que pretende facilitar o diálogo: o mediador ou o conciliador.

Prestigia-se, no CPC/2015, a autonomia da vontade das partes, cujo fundamento é a liberdade, um dos principais fundamentos previstos no artigo 5º da Constituição Federal. O direito à liberdade contém o direito ao autorregramento, justificando o chamado "princípio do respeito ao autorregramento da vontade no processo".⁴

A propósito, o legislador, na edição do CPC/2015, conferiu, com méritos, vida e atualidade ao tema, a tal ponto de que o denominado "princípio do respeito ao autorregramento da vontade no processo", passou a ser considerado por muitos doutrinadores de peso, dentre eles Fredie Didier Jr⁵, um dos princípios estruturantes do direito processual civil brasileiro e uma de suas normas fundamentais.

O princípio do autorregramento da vontade, que tem como uma de suas principais expressões justamente o estímulo às convenções processuais, visa propiciar que o processo seja um espaço propício para o exercício da liberdade sem restrições irrazoáveis ou injustificadas.

.....
⁴*Ibidem*, p. 32.

⁵*Ibidem*, p. 37.

Em outros termos, o fato de o processo envolver o exercício de uma função pública (a jurisdição), somente excepcionalmente pode tolher a liberdade das partes, e desde que de forma razoável e justificada, sendo esta a exceção, e não a regra. Referido princípio vai justamente ao encontro do modelo cooperativo de processo proposto pela novel legislação processual, a qual articula de forma mais linear os papéis processuais das partes e do juiz, com o propósito de harmonizar a relação entre a liberdade individual e o exercício do poder pelo Estado.

Neste sentido, a admissão em nosso sistema das convenções processuais não significa um retorno impensado ao privatismo romano, ou uma guinada ao formato anglo-americano do processo adversarial, mas um tratamento mais balanceado da tensão entre publicismo e privatismo, com a redução dos poderes do juiz em razão da atuação legítima das partes.⁶

II) As convenções processuais no CPC/2015 e seus limites

É dentro deste novo ambiente "pró-liberdade", no qual o consenso parece ganhar espaço em detrimento da autoridade, e então a lei rígida e inflexível passa a ceder força em favor do contrato e do acordo como instrumentos de produção normativa, que as convenções processuais encontram campo fértil para sua utilização na prática forense.

A partir da vigência do atual Código de Processo Civil, o nosso ordenamento prevê convenções processuais "típicas" e "atípicas". As convenções típicas são aquelas expressamente disciplinadas pelo legislador, prevendo os sujeitos envolvidos, as formalidades necessárias, os pressupostos e requisitos de validade e eficácia. Já as convenções atípicas são aquelas praticadas em razão da autonomia das partes, não havendo na legislação modelo rígido e expressamente previsto.

O CPC/2015 prevê um número bem significativo de negócios processuais típicos, tais como: a eleição negocial do foro (art. 63); o negócio tácito de que a causa tramite em juízo relativamente incompetente (art. 65); escolha consensual do mediador, conciliador ou câmara privada de mediação ou conciliação (art. 168); o calendário processual (art. 191); a renúncia ao prazo (art. 225); o acordo para suspensão do processo (art. 313, II); a renúncia tácita à convenção de arbitragem (art. 337, §6º); o adiamento negociado da audiência (art. 362, I); o saneamento consensual (art. 357, §2º), a convenção sobre ônus da prova (art. 373, §3º e 4º), a escolha consensual do perito (art. 471), desistência da execução ou de medida executiva (art. 775); a desistência do recurso (art. 998); a renúncia ao recurso (art. 999); a aceitação da decisão (art. 1000) etc.

.....
⁶*Ibidem*, p. 137.

3 As convenções processuais e sua aplicabilidade aos contratos de locação em shopping centers

Não obstante a importância das convenções atípicas, a grande novidade do CPC/2015 é a permissão da celebração de negócios jurídicos processuais atípicos, em observância ao previsto no artigo 190 da novel legislação, o qual dispõe que:

Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.

Parágrafo Único: De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.

Por força desta norma legal, portanto, é possível alterar o procedimento de acordo com os interesses das partes, seja criando um novo rito, seja restringindo fases, limitando prazos, meios de prova, ou a própria forma dos atos do processo.

Faz-se fundamental observar, portanto, que o Código de Processo Civil vigente autoriza expressamente as partes para que – dentro do espaço de liberdade constitucionalmente reconhecido – estipulem mudanças no procedimento legislado.

Analisando o instituto sob o ponto de vista prático, parece-nos que a sua maior valia consiste na possibilidade de que as partes, antes mesmo do conflito, pré-definam o procedimento, convencionando contratualmente cláusulas que busquem moldar o rito de um eventual futuro processo judicial de acordo com as suas necessidades.

A utilidade das denominadas "convenções pré-processuais" decorre do fato de que antes do processo (e muitas vezes antes do próprio conflito) ambas as partes estão com ânimo propício ao encontro de vontades. Sem dúvidas, no momento da contratação, sem as paixões que o litígio pode gerar, fica mais fácil que os convenientes concordem a respeito do melhor desenho de um eventual processo futuro e hipotético cenário de descumprimento das obrigações. Como lembra Cadiet, é mais fácil acordar sobre um conflito que não começou do que solucionar um conflito já existente.⁷

.....
⁷CADIET, Loïc apud CABRAL, Antonio do Passo. *Convenções Processuais*, op. cit., p., fl. 76.

3 As convenções processuais e sua aplicabilidade aos contratos de locação em shopping centers

Importante desafio para a doutrina e a jurisprudência passa a ser identificar os limites para as convenções processuais. Que há espaço para convenções processuais não há mais dúvida⁸. Como visto, o próprio art. 190 do CPC vigente deixa claro que há possibilidades de negociação sobre o procedimento e sobre as regras processuais.

A autonomia das partes não significa eliminar as prerrogativas do juiz. Se não se quer que o juiz seja o soberano do processo, igualmente não é desejável que os instrumentos estatais sejam manipulados de maneira descontrolada pelos litigantes. A virtude, como sói acontecer, está no meio; a regra de ouro é o equilíbrio.

O juiz tem o dever de controlar a validade dos acordos processuais, seja quando indevidamente incidem sobre os seus poderes, seja quando incidem sobre os poderes das partes indevidamente (porque sua incidência não pode violar a boa-fé e não podem violar o núcleo essencial dos direitos fundamentais processuais⁹). Em sendo o caso, o juiz deve decretar fundamentadamente a nulidade. Quando o artigo 190, parágrafo único, CPC, fala em "nulidade", "inserção abusiva em contrato de adesão" ou "manifesta situação de vulnerabilidade", ele está manifestamente preocupado em tutelar a boa-fé (art. 5º, CPC) e a necessidade de paridade de tratamento no processo civil (art. 7º, CPC).

III) A aplicação das convenções processuais aos contratos de locação em shopping centers

Fixadas as premissas básicas do instituto das convenções processuais, busca-se adiante sustentar a sua aplicação às relações locatícias no âmbito dos contratos de locação em shopping centers, bem como a importância prática do instituto para que empreendedores e lojistas melhor tutelem os seus interesses, não mais se submetendo obrigatoriamente às regras procedimentais pré-estabelecidas pela Lei de Locações (Lei nº 8245/1991).

O artigo 54 da Lei de Locações constitui a espinha dorsal do regime jurídico da locação em shopping centers, estando assim redigido:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

⁸CUNHA, Leonardo Carneiro. "Negócios jurídicos processuais no processo civil brasileiro". CABRAL, Antônio do Passo; NOGUEIRA, Pedro Henrique. (Org.). *Negócios processuais*. 2ª ed. Salvador: Jus Podivm, 2016, p. 71.

⁹MARINONI, Luiz Guilherme. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 310.

3 As convenções processuais e sua aplicabilidade aos contratos de locação em shopping centers

Como se observa, o texto legal atribuiu ao contrato celebrado entre lojistas e empreendedores a natureza de locação, concedendo às partes, não obstante, ampla liberdade de contratar.

A lei, portanto, atribuiu natureza de locação à cessão remunerada de espaço comercial em shopping center, ao mesmo tempo em que conferiu tratamento diferente daquele aplicável às locações prediais ordinárias, como as que têm por objeto lojas de rua. E assim o fez em respeito à premissa por todos aceita de que um shopping center é, realmente, um negócio peculiar, não consistindo apenas em um esplêndido edifício de lojas, cinema, etc., dotado de amplo estacionamento para automóveis. É, antes de tudo, uma organização empresarial que faz com que empresas autônomas atuem harmonicamente, complementando-se umas às outras, para benefício de todas.¹⁰

Daí que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers prevalecem as condições livremente pactuadas nos contratos, o que afasta de seu campo de incidência as normas que restringem a locação comercial de lojas de rua¹¹. Neste sentido, a jurisprudência já assentada pelo Superior Tribunal de Justiça, na linha do seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro. 2. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.

¹⁰Lobo & Ibeas Advogados (Org.). *Aspectos jurídicos em shopping centers*. São Paulo: Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Centers, 2011, p. 56.

¹¹*Ibidem*, p. 59.

3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (RESP nº 1.409.849/PR, Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino, em decisão unânime proferida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 26/04/2016).

Com efeito, segundo ampla pesquisa internacional realizada pela Abrasce, a liberdade de contratar, no âmbito da locação comercial em geral, é consagrada em todos os países consultados, nos vários continentes, podendo ser aqui referidos: Argentina, Chile, México, EUA, Canadá, Portugal, Espanha, Itália, Polônia, Rússia e China.

Entretanto, se por um lado a lei de locações pátria confere a lojistas e empreendedores vasta liberdade para contratar, de outro, essa mesma lei prevê, no artigo 54, as disposições procedimentais aplicáveis às locações em geral, as quais pretensamente as partes estariam inevitavelmente subordinadas.

Significa dizer que ao regime jurídico do shopping center se incorporam dezenas de normas que regulam, por exemplo, ações de despejo, revisionais e renovatória. O rol de "disposições procedimentais" ainda que tenha natureza essencialmente processual, produz enorme impacto na organização dos empreendimentos, como, por exemplo, ao sujeitar a retomada de lojas a regime processual ordinário e moroso, mesmo em situações de inadimplência reiterada e progressiva.

Deixando de lado os ultrapassados conceitos advindos do publicismo processual, e considerando que, como visto, na atual legislação, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-los aos seus interesses no caso concreto, o questionamento que se faz é o seguinte: não poderiam empreendedores e lojistas convencionar, no caso concreto, alterações no procedimento previsto pela lei de Locações para adaptá-lo aos seus interesses? A resposta, sem dúvida, é afirmativa.

A redação do artigo 190 do Código de Processo Civil é expressa no sentido de que é lícito às partes estabelecer mudanças no procedimento para ajustá-lo ao caso concreto, podendo as partes conformá-lo de forma convencional.

Em um microsistema negocial no qual as partes estão normalmente assistidas por advogados para negociar e deliberar minuciosamente sobre complexas questões que envolvem a cessão e utilização de espaços comerciais com a previsão e disciplina de múltiplos aspectos da relação entre empreendedor e lojistas (aluguel percentual, rateio das despesas, coeficiente de rateio, contribuições para o fundo, cláusulas de raio, cláusula de exclusividade etc.) e de instrumentos contratuais específicos (Res Sperata, Quadro de Informações Básicas, Normas Gerais, Regimento Interno, Associação de Lojistas), não é razoável impedir que as partes negociem e conformem o procedimento judicial, estabelecendo convencionalmente as regras a serem seguidas em eventual futuro litígio.

Conforme já exposto, as convenções processuais não podem incidir indevidamente sobre os poderes do juiz, não podem contrariar os preceitos da boa-fé objetiva, assim como não podem afetar o núcleo essencial dos direitos processuais fundamentais. Também, vale atentar para o texto legal do art. 190 do CPC o qual dispõe que "o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato em que alguma parte se encontre em situação de vulnerabilidade". Ou seja, a lei prevê como regra a validade das convenções, pressionando pela sua eficácia, sendo a sua invalidade absoluta exceção.

Transpondo a regra legal de controle de validade das convenções processuais ao caso proposto, não se vê aprioristicamente nenhum impedimento para a utilização do instituto em contratos de locação no âmbito de shopping centers. Trata-se de relação empresarial, entre parte capazes, nas quais os acordos em geral são fixados de acordo com a conveniência das partes. E, nem se diga que o lojista estaria em condição de vulnerabilidade em relação ao empreendedor. Vê-se, aliás, que muitas vezes o lojista possui uma capacidade negocial maior que a do próprio empreendedor, notadamente no caso das lojas âncoras, dos cinemas, restaurantes, dentre outros estabelecimentos que são vitais para o funcionamento do mall.

Dentro deste cenário, a relação entre empreendedor e lojistas, no âmbito dos contratos de shopping centers, se revela campo fértil para aplicação das convenções processuais, seja pela liberdade contratual que impera no microsistema, seja pela relação empresarial estabelecida entre as partes (não há aqui sequer que se cogitar da aplicação do CDC), seja ainda pela necessidade que empreendedores e lojistas tem de emprestar celeridade e previsibilidade aos seus negócios, conforme seus próprios interesses.

A título de exemplificação sobre a utilidade prática do instituto, levemos em consideração a ação de despejo e as liminares previstas pelo artigo 59 da Lei de Locações, as quais fixam as hipóteses legais de concessão de liminar, dentre elas a "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independente de motivo".

Referida disposição legal remete o locador obrigatoriamente há uma tomada de decisão inglória na ora de contratar: a de dispensar a exigência de garantia, para, então, fazer jus à liminar de que trata o art. 59, IX da Lei de Locações - privilegiando a celeridade em caso de inadimplência às custas da segurança de recebimento de seu crédito -, ou, ao contrário, a de exigir a garantia locatícia, privilegiando, assim, o seu crédito em detrimento da celeridade em caso de inadimplência. O que se tem visto, na prática, é que o locador pondera as nuances do caso concreto e opta entre segurança e celeridade, sem alternativas outras. Muitas vezes, aliás, o procedimento desenhado pela lei locatícia é tido por intransponível, acabando, por vezes, inclusive a gerar a frustração do negócio pela dificuldade em chegar a um consenso.

São inegáveis os méritos da lei de locações, e a sua relevante contribuição para o desenvolvimento do setor no Brasil. Todavia, isto não significa que o procedimento legal por ela fixado não possa vir a ser consensualmente alterado pelas partes, de modo a refletir o interesse das mesmas no caso concreto. Em setor marcado pela liberdade de contratar, e a partir da vigência das convenções processuais atípicas, com fulcro no artigo 191 do Código de Processo Civil, não seria razoável, nem justificável, impedir que empreendedor e lojista possam disciplinar consensualmente, por exemplo, que, não obstante o contrato seja dotado de garantia, em caso de inadimplência, o locador fará jus a obtenção da liminar. O fundamento jurídico de tal liminar, neste caso, não será a Lei de Locações, mas sim a convenção pré-processual estabelecida entre as partes. Este é apenas um exemplo, dentre muitos outros que podem surgir a partir da criatividade de partes e advogados, para que o instituto das convenções processuais tenha efetivamente utilidade prática.

O importante, no ponto, é ter a compreensão que as negociações para celebração de um contrato envolvem diversas questões, que historicamente ficavam circunscritas ao direito material, e que por força da novel legislação passam a incluir também a matéria processual. Nessa ordem de ideias, no âmbito de um contrato empresarial, o desejado equilíbrio e paridade contratual entre as partes compreende a visão global do contrato e não a análise isolada de uma ou outra cláusula. Ou seja, o fato de uma cláusula objeto de negociação processual aparentemente ser mais favorável a uma parte do que a outra não significa em hipótese alguma que a mesma seja abusiva, o que significaria uma visão distorcida e equivocada do pacto de vontades

que envolve as partes. Frisa-se, por oportuno, que, dentro da natural disputa de forças entre empreendedores e lojistas, tensionada nos momentos de crise econômica, a abertura de mais um campo passível de negociação se revela benéfica no sentido de conciliar interesses e viabilizar negócios.

IV) Considerações Finais

O tema "convenções processuais" é ainda recente em nosso país, e sua discussão, por ora, tem se restringido ao campo doutrinário. Como sói acontecer, os novos institutos têm certo tempo de maturação entre os operadores do direito, para que a partir de então venham a se solidificar, ou não, como instrumentos relevantes para alteração das práticas cotidianas.

Conforme exposto, somos do entendimento de que o instituto das convenções processuais tem a capacidade de se constituir em ferramenta de enorme importância tanto para a melhoria da prestação jurisdicional como para conciliar interesses e viabilizar negócios.

Ao passo que a missão da doutrina e jurisprudência é daqui em diante definir os limites para as convenções processuais, cabe sobretudo aos advogados dar vida ao instituto, mediante o estabelecimento de negociações processuais, que sejam úteis e valiosas a seus constituintes. Nesse sentido, entende-se que os contratos de locação em shopping centers constituem-se em campo fértil para a aplicação do instituto, sendo aprioristicamente válidas as convenções processuais celebradas nesse âmbito, marcado pela liberdade contratual.