

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

STJ – REsp 1.535.727/RS – 4.ª T. – j. 10.05.2016 – v.u. – rel. Min. Marco Buzzi – DJe 20.06.2016 – Área do Direito: Comercial/Empresarial.

LOCAÇÃO – Shopping Center – Afastamento da cláusula de raio inserta nos contratos entre lojistas e o centro comercial – Inadmissibilidade – Estrutura comercial que é híbrida e peculiar, sendo que as diversas cláusulas extravagantes insertas nos ajustes locatícios servem para justificar e garantir o fim econômico do empreendimento – Inexistência de abusividade, ademais, tendo em vista a observância dos princípios da liberdade de contratação e da livre concorrência, ambos necessários à própria viabilização do negócio.

Veja também Jurisprudência

- RT 754/236 (JRP\1998\1191); e
- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2012\47478.

Veja também Doutrina

- A locação de espaço em "shopping centers", de Claudio Santos – RT 680/9-22, *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 5/645-668 (DTR\1992\169); e
- *Shopping centers – Organização econômica e disciplina jurídica*, de Caio Mario da Silva Pereira – *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 5/611-629 (DTR\2012\1344).

REsp 1.535.727 – RS (2015/0130632-3).

Relator: Min. Marco Buzzi.

Recorrente: *Maiojama Participacoes Ltda* – advogado: *Rafael Colvero Almada e outros*.

Recorrente: *AnCAR IC S.A, Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda, LRR Participacoes Ltda* – advogados: *Rafael Scheibe e outros, Karinne Alves Fonsêca*.

Recorrido: *Sindicato dos Lojistas do Comércio de Porto Alegre Sindilojas* – advogado: *Pablo Berger e outros*.

*Ementa:*¹ Recursos especiais dos demandados – Ação declaratória de inexigibilidade contratual ajuizada por sindicato de lojistas objetivando o afastamento da cláusula de raio utilizada na locação de espaços em shopping center – Tribunal a quo que considerou abusiva a prática por violação à livre concorrência e iniciativa privada, modificação unilateral do perímetro de abrangência da limitação territorial e prejuízo ao consumidor. Irresignação das rés.

Hipótese: Controvérsia acerca da ilegalidade/abusividade de “cláusula de raio” inserta em Escritura Declaratória de Normas Gerais Complementares regedoras das locações e outras avenças dos espaços comerciais situados no Shopping Center Iguatemi Porto Alegre. Estatuto disciplinador da circulação interna, do funcionamento do estabelecimento, da natureza e finalidade das atividades comerciais/empresariais, não se imiscuindo nos contratos locativos de outro modo que não para nortear a observância dos limites imprescindíveis ao pleno êxito do empreendimento.

1. Preliminar. Negativa de prestação jurisdicional não configurada. Tribunal a quo que se manifestou acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, analisando pontuadamente as questões ditas omissas.

2. Inviável o acolhimento da alegada violação ao art. 46 do CPC/1973, relativamente à nulidade do processo por ausência de citação dos interessados na demanda, porquanto tal tema constitui inovação recursal somente arguida nesta etapa processual.

3. A legitimação do ente sindical decorre de expressa previsão constitucional (art. 8.º, inc. III). O sindicato, na qualidade de substituto processual detém legitimidade para atuar judicialmente na defesa dos interesses coletivos de toda a categoria que representa, sendo prescindível a relação nominal dos filiados e suas respectivas autorizações, nos termos da Súmula 629/STF.

4. Não há falar em julgamento extra petita em virtude de o Tribunal de origem ter considerado como razões de decidir argumento atinente à mudança unilateral da abrangência territorial da cláusula de raio ocorrida em 2002, porquanto o julgador, para formar seu convencimento, não está adstrito à “causa petendi” remota (fundamento jurídico), mas sim à causa de pedir próxima ou imediata, ou seja, a todo o arcabouço fático-probatório que permeia a demanda.

5. A análise estabelecida perante esta Corte Superior tem cunho eminentemente jurídico, com fundamento na lei e nos ditames jurisprudenciais, não tendo o objetivo de averiguar eventual violação a vetores econômicos, valores de mercado ou temas afetos à livre concorrência e formação de cartéis e monopólios, visto que a investigação desses pontos fica à cargo de órgãos estatais político-administrativos de defesa da ordem econômica e desenvolvimentista do país.

6. Na hipótese, a “cláusula de raio” inserta em contratos de locação de espaço em shopping center ou normas gerais do empreendimento não é abusiva, pois o shopping center constitui uma estrutura comercial híbrida e peculiar e as diversas

1. Nota do Editorial: O conteúdo normativo no inteiro teor do acórdão está disponibilizado nos exatos termos da publicação oficial no site do Tribunal.

cláusulas extravagantes insertas nos ajustes locatícios servem para justificar e garantir o fim econômico do empreendimento.

7. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos de cunho empresarial é restrito, face a concretude do princípio da autonomia privada e, ainda, em decorrência de prevalência da livre iniciativa, do *pacta sunt servanda*, da função social da empresa e da livre concorrência de mercado.

8. Inaplicabilidade do diploma consumerista à espécie, pois não se vislumbra o alegado prejuízo genérico aos consumidores delineado pelo Tribunal a quo, uma vez que, o simples fato de não encontrar em todos os shopping centers que frequenta determinadas lojas não implica em efetivo prejuízo, pois a instalação dos lojistas em tais ou quais empreendimentos depende, categoricamente, de inúmeros fatores sociais, econômicos.

9. Inviável a imposição de limitações aos ajustes quando consideradas situações hipotéticas e genéricas envolvendo lojistas (de forma ampla) e empreendedor, com caracterização em abstrato da abusividade face o alegado abuso de posição dominante para prejudicar concorrência potencial, sendo imprescindível a análise da alegada abusividade considerado um específico e pontual caso concreto, o que não ocorre no presente caso.

10. Os ajustes locatícios, notadamente aqueles firmados para locação de espaço em shopping center, não constituem mero contratos de adesão, pois são de livre estipulação/comutativo entre os contratantes, sem a preponderância de um sobre outro, onde tanto locador como locatário estão livres para pactuarem as cláusulas contratuais que melhor assistam às suas necessidades.

11. A aventada modificação unilateral das normas gerais complementares do empreendimento de 2.000 (dois mil) para 3.000 (três mil) metros de raio, desde que não tenha sido imposta unilateralmente para os contratos de locação em curso quando da modificação estatutária, não apresenta qualquer ilegalidade, pois, o dono do negócio pode impor limitações e condições para o uso de sua propriedade por terceiros.

12. A conquista de mercado resultante de processo natural fundado na maior eficiência de agente econômico em relação a seus competidores não caracteriza qualquer ilícito, visto que prevista como excludente, nos exatos termos do estabelecido no § 1.º do art. 36 da Lei 12.529/11.

13. Recursos especiais parcialmente providos para julgar improcedente a demanda.

COMENTÁRIO

CLÁUSULA DE RAIOS EM CONTRATO DE SHOPPING CENTER *NON-COMPETE CLAUSE ON SHOPPING CENTER'S LEASING AGREEMENT*

1. No recente e relevantíssimo precedente ora comentado, o Superior Tribunal de Justiça examinou, em recurso especial, disputa envolvendo o Sindicato dos Lojistas de Porto Alegre e os proprietários do Shop-