

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

INSTALAÇÃO DE LOJAS-ÂNCORA — PROMESSA A LOJISTAS DURANTE A CONTRUÇÃO - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO DO CONTRATO - DEVER DE INDENIZAR**RESUMO**

- Cinge-se a lide a apurar se deve ser mantida a condenação, imposta pelo TJ/RJ a empresa administradora de Shopping Center, de indenizar lojista que instalou seu negócio no estabelecimento alegadamente iludido pela promessa de aumento de frequência popular decorrente da presença de lojas âncora no empreendimento - presença essa que, ao cabo, não se confirmou. - Em primeiro lugar, corroboro o que sustentou o i. Min. Relator acerca da inexistência de violação à norma do art. 535, II, do CPC. De fato, o TJ/RJ pronunciou-se suficientemente sobre os principais temas que compõe a controvérsia, de modo que a prestação jurisdicional por ele dada pode ser considerada completa. Vale ressaltar está a Corte de origem não está obrigada a rebater, item por item, todas as alegações veiculadas pela parte, bastando para o bom julgamento da causa que se pronuncie de maneira clara e suficiente sobre os temas reputados fundamentais. - Também corroboro as ponderações feitas por S.Exa. no sentido da inaplicabilidade do CDC à espécie sob julgamento. Nesse sentido observo, inclusive, que o próprio TJ/RJ afasta a aplicabilidade desse diploma legal, pontuando que a nulidade de cláusula que reconheceu encontra fundamento, não em uma suposta abusividade inerente a relações de consumo, mas na natureza de adesão do contrato de locação sob julgamento. - Nos demais temas analisados pelo i. Min. Relator, contudo, entendo necessário tecer algumas considerações, sempre rogando-lhe a mais respeitosa vênias e ressaltando a extrema argúcia com que elaborou seu judicioso voto. - A pretensão manifestada pela autora da ação - e acolhida, até este momento, pelo Poder Judiciário - está construída sobre um pilar fundamental: o da crença, a ela imposta no período de tratativas iniciais do contrato de locação em Shopping Center, no fato de que três lojas de grande porte, C&A, Lojas Americanas e Mesbla, seriam instaladas no estabelecimento, operando como um atrativo de público que, indiretamente, traria significativo benefício para todos os demais lojistas, mesmo que titulares de marcas menos conhecidas. - A crença na instalação dessas lojas de grande porte, portanto, tratada na inicial como uma promessa de fato de terceiro, teria operado, por assim dizer, como uma causa fundamental do negócio jurídico para as lojas menores, influenciando a formação de sua vontade para aderir ao empreendimento. - Neste recurso especial, a primeira tese sustentada pela recorrente é a de que o contrato de locação celebrado com a recorrida contém cláusula expressa isentando a locadora de qualquer responsabilidade pela não instalação ou permanência de tais lojas âncoras no estabelecimento. Referida cláusula, nas palavras da recorrente, deixaria claro que ela "não garantiu à recorrida a instalação ou manutenção no shopping de determinados lojistas famosos", de modo que a locatária não poderia "usar a ausência de qualquer desses lojistas como fundamento para pleitear a rescisão do contrato de locação ou para requerer indenização" (fl.). - A questão foi solucionada pelo TJ/RJ mediante o reconhecimento de que referida cláusula, inserida em contrato de adesão, seria abusiva porquanto retiraria do lojista o direito à justa indenização pela frustração de uma promessa efetivamente feita pelo locador. A interpretação quanto à abusividade da cláusula, com todas as vênias, não pode ser revista nesta sede, por força do óbice do Enunciado 5 da Súmula/STJ. - O argumento desenvolvido no recurso especial, de que tal abusividade não poderia ser reconhecida por força do que dispõem os arts. 45 e 54 da Lei de Locações, não ilide esta conclusão. Com efeito, o art. 45 dispõe que "são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei (...)" e o art. 54, por sua vez, determina que "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". Para o recorrente, a

EMENTA

Conquanto a relação entre lojistas e administradores de Shopping Center não seja regulada pelo CDC, é possível ao Poder Judiciário reconhecer a abusividade em cláusula inserida no contrato de adesão que regula a locação de espaço no estabelecimento, especialmente na hipótese de cláusula que isente a administradora de responsabilidade pela indenização de danos causados ao lojista. - A promessa, feita durante a construção do Shopping Center a potenciais lojistas, de que algumas lojas-âncoras de grande renome seriam instaladas no estabelecimento para incrementar a frequência de público, consubstancia promessa de fato de terceiro cujo inadimplemento pode justificar a rescisão do contrato de locação, notadamente se tal promessa assumir a condição de causa determinante do contrato e se não estiver comprovada a plena comunicação aos lojistas sobre a desistência de referidas lojas, durante a construção do estabelecimento.