

**SHOPPING CENTER - REGULAMENTAÇÃO LEGAL PRÓPRIA - INEXISTÊNCIA - LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL - LEI Nº 8.245/95 - APLICABILIDADE - ATIVIDADE COMERCIAL - INSUCESSO - RISCO DO LOJISTA - PERDAS E DANOS - EMPREENDEDOR - CULPA - AUSÊNCIA - RESPONSABILIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - BENFEITORIAS - INDENIZAÇÃO - RENÚNCIA - PREVISÃO - CONTRATO - PRAZO - RESCISÃO UNILATERAL ANTECIPADA - MULTA - CLÁUSULA ABUSIVA - DESCARACTERIZAÇÃO**

**Ementa:** Ação de resolução de contrato c/c indenização por perdas e danos. Contrato de *shopping center*. Empreendimento imobiliário. Vácuo normológico. Aplicação da lei de locações. Sucesso do empreendimento. Interesse comum. Responsabilização do empreendedor pelos prejuízos causados à parte locatária. Impossibilidade. Atividade comercial. Risco do lojista.

- Se o objetivo dos *shopping centers*, por se tratar de um complexo de relações e investimentos, vai muito além de uma mera locação, exige-se regulamentação legal própria. Esta não existindo, devem tais relações ser submetidas ao inquilinato urbano, na modalidade de locação não residencial, nos termos da Lei nº 8.245/91. Não se cogita de responsabilidade do empreendedor, por eventuais danos sofridos pelo lojista, isso porque, além de não demonstrada a existência de sua culpa pelo insucesso do estabelecimento comercial ali instalado, o risco é ínsito a quem se propõe a exercer a mercancia.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.194701-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Emerson Com. de Calçados Ltda. - Apelada: LGN Com. Participações Ltda. - Relator: Des. UNIAS SILVA

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 6 de fevereiro de 2007. - *Unias Silva* - Relator.

**Notas taquigráficas**

Assistiu ao julgamento, pelo apelante, o Dr. Sérgio R. Furtado.

O Sr. Des. *Unias Silva* - Conheço do recurso, eis que, próprio, tempestivo e devidamente preparado.

Trata-se de recurso de apelação aviado contra decisão proferida pelo MM. Julgador de primeiro grau que, nos autos da ação de resolução de contrato de locação e outras avenças c/c

indenização por perdas e danos, julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$2.000,00 (dois mil reais). Ato contínuo, julgou procedentes os pedidos formulados na reconvenção, condenando a reconvida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformado, recorre o autor através das f. 442/449-TJ.

Acena para a preliminar de nulidade da sentença ao fundamento de que o douto magistrado de primeiro grau omitiu determinados pontos sobre os quais deveria se pronunciar.

Afirma que o grande acervo probatório acostado aos autos foi desprezado pelo ilustre sentenciante, resultando, portanto, em um julgamento equivocado. Que o insucesso da apelante deveu-se única e exclusivamente à propaganda enganosa feita pela apelada, nada tendo a ver com os riscos inerentes à atividade

empresarial, tendo isso sido fartamente demonstrado nos autos.

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso para que, reformando o *decisum*, sejam julgados procedentes os pedidos formulados na exordial e improcedentes os pedidos formulados em reconvenção, com a conseqüente condenação da ré ao pagamento integral dos ônus sucumbenciais.

Este é o relatório necessário.

Preliminar - nulidade da sentença.

Analisando com a devida acuidade as argumentações lançadas em razões recursais, denota-se claramente que a alegada nulidade de sentença confunde-se com o mérito do recurso, e como tal será apreciada.

Mesmo porque, ao contrário do que alega o recorrente, o douto magistrado de primeiro grau deu às provas acostadas aos autos a valoração que entendia adequada, não se vislumbrando qualquer nulidade na decisão por ele prolatada.

Rejeito, pois, esta preliminar.

Do mérito propriamente dito.

Mostram os autos que, em data de 18 de novembro de 2002, a empresa Villa Bella Calçados Ltda. entabulou contrato atípico de locação e outras avenças com a firma LGN Comércio Empreendimentos Imobiliários Ltda., através do qual alugou duas lojas num empreendimento aos moldes de um *shopping center* - Via Shopping Barreiro, pelo prazo de 60 meses. Nessa mesma ocasião, celebraram as partes o instrumento particular de promessa de cessão de direito de integrar a estrutura técnica do Viashopping Barreiro.

Verifico também que, três meses após a celebração dos supratranscritos instrumentos, foi celebrado um novo contrato particular de transferência, cessão de direitos e deveres e outros pactos do contrato atípico de locação do Viashopping Barreiro, através do qual a então

locatária cedeu e transferiu para a empresa recorrente todos os direitos e deveres previstos nos instrumentos anteriormente citados.

Esclareça-se que a própria autora afirma, em sua inicial, ter aceitado e ratificado os instrumentos em todos os seus termos, como se os tivesse firmado originariamente.

Pois bem. Através da presente ação ordinária visa a autora não só a resolução dos contratos acima citados, mas também e principalmente a reparação pelos prejuízos que diz haver suportado, em razão do empreendimento frustrado, já que o *shopping* apresentava movimentação pouco expressiva, pleiteando, ainda, o ressarcimento pelas benfeitorias realizadas.

Como é cediço, o empreendimento tido como *shopping center* constitui um centro comercial planejado, sob administração única, integrado por estabelecimentos destinados à exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitos a normas contratuais padronizadas, não podendo, por isso, ser confundidas com as de um contrato de adesão.

Na definição doutrinária, trata-se de um contrato tipo - *standard* - com normas atinentes aos direitos e deveres dos contraentes, à forma de ocupação e de estruturação. Não há dúvidas, pois, de que o interesse do empreendedor é o mesmo do lojista: o sucesso.

Nesse sentido, Maria Helena Diniz:

O proprietário ou empreendedor do *shopping* sempre terá interesse no êxito das lojas, pois participará de seu faturamento, permitindo então uma competição equilibrada entre os comerciantes. A finalidade do empreendedor não será certamente a locação das lojas, mas a relação direta entre a rentabilidade do empreendimento e a das atividades comerciais exercidas no predito. Para tanto o proprietário do *shopping* escolherá produtos e serviços, selecionará lojistas, fazendo dos grandes magazines ou lojas de departamentos (lojas-âncoras), o ponto de atração do público que impelirá clientela às lojas magnéticas ou satélites, promovendo campanhas publicitárias e criando

condições bastante favoráveis à exploração do comércio de lojistas (...).

(...) A grande finalidade das partes que participam no contrato de *shopping* não será, portanto, a cessão e uso de uma unidade em troca de uma remuneração pecuniária, mas sim a de tirar proveito da organização do empreendimento, participando dos lucros obtidos por cada loja. Assim, concede-se o uso ao lojista para que este pratique atos de comércio, distribuindo o lucro obtido com seu sucesso comercial, pagando percentual correspondente ao faturamento bruto (*Tratado Teórico e Prático dos Contratos*, Ed. Saraiva, 5. ed., 2003, p. 40).

Com base em tais ensinamentos, não vejo como prosperar a tese da recorrente de que a apelada obrou contra o princípio da boa-fé objetiva, já que, por óbvio, o seu insucesso também seria o dele.

Se o objetivo dos *shopping centers*, em suas várias modalidades, vai muito além de uma mera locação, por se tratar de um complexo de relações e investimentos, a exigir regulamentação legal própria, aplicar-se-lhe-á, enquanto esta não for promulgada, a Lei nº 8.245/91.

Não se cogita, obviamente, de responsabilidade dos empreendedores, por eventuais danos materiais sofridos pelo lojista, isso porque culpa alguma houve por parte daqueles e, tampouco, ocorreu quebra dos princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato.

Com efeito, a prova dos autos não caminha nessa direção, em nada favorecendo aos interesses da autora, tudo indicando que esta ingenuamente pretendia obter lucro certo, sem correr os riscos ínsitos à sua atividade comercial, visando, agora, responsabilizar o *shopping* pelo seu insucesso.

Ademais, a previsão de não-indenização das benfeitorias realizadas era do conhecimento prévio da apelante, além do que prevista expressamente tal possibilidade no art. 35 da Lei 8.245/91 (Lei de Locações), *litteris*:

Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzi-

das pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Tratando-se de direito patrimonial e, portanto, disponível, o direito de indenização por benfeitorias, como se vê, pode ser objeto de renúncia, via contrato de locação, consoante expressa autorização contida no dispositivo legal em evidência. Não há, portanto, nulidade nem abusividade nessa previsão.

Cumprido ressaltar que as benfeitorias, objeto do pedido de indenização, obviamente, serviram para facilitar a exploração do negócio previsto no contrato de locação pactuado entre as partes.

Quanto à cláusula que estipula a multa contratual, também inexistente a alegada abusividade. Todo aquele que dá ensejo à rescisão de um contrato, imotivadamente, tem de arcar com o prejuízo sofrido pela outra parte.

O art. 408 do Novo Código Civil é claro ao preconizar que:

Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

Ora, pelo contrato pactuado, o prazo de duração da locação é de 60 (sessenta) meses, havendo no mesmo a previsão do pagamento de multa em caso de rescisão unilateral antecipada da locação, tal como ocorrera no caso em tela.

É de se ver que a apelante não demonstrou nenhuma causa justa para a resolução do contrato. A simples alegação da falta de movimento no *shopping center* não é motivo, e é até previsível, em qualquer empreendimento dessa natureza. Assim, pela resolução antecipada do contrato a multa incide, de pleno direito, na medida em que houve o rompimento de uma expectativa do outro contratante.

Essa multa nada mais é do que a cláusula penal compensatória, que constitui a pré-fixação das perdas e danos. Sua maior vantagem reside

no fato de que ao credor basta provar o inadimplemento imputável ao devedor, ficando este obrigado ao pagamento da penalidade estipulada. Dessa forma, o valor da multa sempre pode ser exigido na hipótese de inadimplemento.

Em razão disso, inexistente abusividade na pré-fixação das perdas e danos, por se tratar de uma cláusula lícita e legítima, ante o inadimplemento da outra pactuante.

Nesse contexto, outra, portanto, não poderia ter sido a r. decisão monocrática, inclusive no que diz respeito aos danos morais, valendo aqui transcrição de trecho da fundamentação:

Compulsando os autos, verifico, sem maior dificuldade, que a requerente enquadra-se com perfeição à definição inserta no art. 966, Diploma Civil, razão pela qual assume, exclusivamente, os riscos inerentes à atividade empresarial.

Desta forma, no que concerne aos investimentos realizados com o intuito de adaptar o imóvel locado à atividade comercial explorada, bem como no tocante aos valores gastos a título de 'integração à estrutura técnica do *shopping*', entendo que razão não assiste à autora, porquanto despendidos unicamente

em decorrência da atividade desenvolvida pela mesma.

Lado outro, é imperioso salientar que a requerente não demonstrou, seja por meio da argumentação desenvolvida ou mediante a prova colhida nos autos, que a requerida tenha inobservado as disposições contratuais ou veiculado propaganda enganosa.

Pelo contrário, do exame do arcabouço probatório que instruiu o presente feito cognitivo, constato que em nenhuma oportunidade a ré informou que o Hiper ViaBrasil seria acoplado à estrutura do ViaShopping Barreiro, ou que o referido supermercado seria inaugurado concomitantemente ao centro de compras (f. 43).

Com essas considerações, rejeitando a preliminar, nego provimento ao recurso, mantendo incólume a bem lançada decisão de primeiro grau.

Custas recursais, pela apelante.

*O Sr. Des. D. Viçoso Rodrigues* - De acordo.

*O Sr. Des. Fabio Maia Viani* - De acordo.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-:-