



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2101659 - RJ (2023/0028492-4)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. *SHOPPING CENTER*. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO. DIREITO DE PREFERÊNCIA TEMPORÁRIO. CLÁUSULA ABUSIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. *TENANT MIX*. VIOLAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. A questão controvertida resume-se a definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se era possível a alteração das cláusulas do contrato de locação; (iii) se o contrato de locação foi descumprido, (iv) se houve atividade predatória e (v) se ocorreu condenação sem prova do dano.
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
3. O contrato de locação em *shopping center* tem índole marcadamente empresarial. Os sujeitos da relação obrigacional são empresários (pressuposto subjetivo) e seu objeto decorre da atividade empresarial por eles exercida (pressuposto objetivo), o que interfere na forma de sua interpretação, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*.
4. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center* prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação, salvo se as cláusulas colocarem os locatários em desvantagem excessiva.
5. Na hipótese, a previsão de preferência apenas temporária não trouxe excessiva desvantagem para o locatário, seja porque a cláusula estava claramente redigida e, portanto, passível de avaliação de risco antes mesmo da instalação do restaurante, seja porque a admissão de outro restaurante do mesmo ramo no *shopping* trouxe aumento no faturamento do locatário.
6. A organização das lojas (*tenant mix*) tem como objetivo atrair o maior número possível de consumidores e incrementar as vendas. Não é possível, no entanto, garantir que o aumento do número de clientes e das vendas, como aconteceu no presente caso, resultará no incremento dos lucros dos lojistas, pois várias causas concorrem para esse fim.

7. Recurso especial provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, preliminarmente, por maioria, conhecer do recurso especial. Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. No mérito, também, por maioria, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Votaram com o Sr. Ministro Relator os Srs. Ministros Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro (art. 162, § 4º do RISTJ).

Brasília, 21 de maio de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2101659 - RJ (2023/0028492-4)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. *SHOPPING CENTER*. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO. DIREITO DE PREFERÊNCIA TEMPORÁRIO. CLÁUSULA ABUSIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. *TENANT MIX*. VIOLAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. A questão controvertida resume-se a definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se era possível a alteração das cláusulas do contrato de locação; (iii) se o contrato de locação foi descumprido, (iv) se houve atividade predatória e (v) se ocorreu condenação sem prova do dano.
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
3. O contrato de locação em *shopping center* tem índole marcadamente empresarial. Os sujeitos da relação obrigacional são empresários (pressuposto subjetivo) e seu objeto decorre da atividade empresarial por eles exercida (pressuposto objetivo), o que interfere na forma de sua interpretação, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*.
4. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center* prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação, salvo se as cláusulas colocarem os locatários em desvantagem excessiva.
5. Na hipótese, a previsão de preferência apenas temporária não trouxe excessiva desvantagem para o locatário, seja porque a cláusula estava claramente redigida e, portanto, passível de avaliação de risco antes mesmo da instalação do restaurante, seja porque a admissão de outro restaurante do mesmo ramo no *shopping* trouxe aumento no faturamento do locatário.
6. A organização das lojas (*tenant mix*) tem como objetivo atrair o maior número possível de consumidores e incrementar as vendas. Não é possível, no entanto, garantir que o aumento do número de clientes e das vendas, como aconteceu no presente caso, resultará no incremento dos lucros dos lojistas, pois várias causas concorrem para esse fim.

7. Recurso especial provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, impugnando o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SHOPPING CENTER. RESTAURANTE DE CULINÁRIA JAPONESA. INSTALAÇÃO DE RESTAURANTE DO MESMO RAMO EM FRENTE AO AUTOR. TENANT MIX. ATIVIDADE PREDATÓRIA. ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES. PERDA DO OBJETO QUANTO AOS PEDIDOS DE SUSPENSÃO DA INSTALAÇÃO DO CONCORRENTE E RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS RELACIONADOS AO PONTO COMERCIAL. REFORMA DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PEDIDO INDENIZATÓRIO ACOLHIDO. VALORES A SEREM APURADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.*

*1. O ponto nodal da presente lide consiste em verificar se houve ou não inadimplemento contratual por parte do Shopping quando da autorização para a instalação de restaurante de culinária japonesa no salão comercial em frente ao locado pela parte autora, do mesmo ramo.*

*2. Prova dos autos, notadamente pericial, que indica a ausência de qualquer estudo prévio sobre a viabilidade da convivência dos dois restaurantes, em flagrante violação ao conceito de tenant mix, intrinsecamente ligado ao planejamento e estudo prévio de distribuição, organização dentro de um centro comercial, a fim de maximizar os lucros e operacionalização.*

*3. Ainda que o encerramento das atividades do restaurante autor possa ter origem em outras causas, é possível reclamar os prejuízos decorrente da conduta lesiva do shopping, na medida de sua culpa, sendo necessária a instauração da fase de liquidação de sentença para apurar a indenização devida.*

*4. Diante do fechamento do Restaurante autor, não importam mais os pedidos de proibição de instalação do concorrente e o de rescisão da locação por culpa exclusiva da ré, restando apenas o pleito indenizatório, o que leva ao provimento parcial do recurso.*

*5. Prejudicado o recurso do réu, que visa apenas a declaração de improcedência total dos pedidos no dispositivo da sentença, afastada em razão do provimento parcial do recurso do autor.*

*PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DO AUTOR. PREJUDICADO O RECURSO DO RÉU" (fls. 1.367/1.368, e-STJ).*

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos para correção dos honorários advocatícios (fls. 1.446/1.461, e-STJ).

No recurso especial, o recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

**(i)** Artigo 1.022, I e II, do Código de Processo Civil - porque o acórdão recorrido teria incorrido em omissão, deixando de tratar dos seguintes pontos:

(a) da possibilidade de o *shopping center* alterar unilateralmente o *tenant mix*, modificação que configura exercício regular de direito;

(b) da liberdade contratual nas relações privadas;

(c) no que respeita ao dano: (1) da ocorrência de condenação sem dano; (2) da falta de provas que sustentariam o entendimento de que, embora o fluxo de

pessoas tenha aumentado, não houve incremento da rentabilidade; (3) da inexistência de prova do dano, o qual não pode ser presumido, e (4) do fato de o desconto concedido pelo recorrido não ser prova do eventual prejuízo ou queda de lucro, além de ter sido dado em todas as lojas da rede de restaurantes Kotubuki e não apenas para a do Rio Design Barra Shopping;

(d) dos fundamentos e das provas que subsidiaram a conclusão de que houve violação do *tenant mix* e atividade predatória;

(e) do fato de a ampliação e modificação do *tenant mix* ter amparo nos princípios da livre iniciativa e da livre concorrência, sendo possível a abertura de novo restaurante do mesmo ramo no *shopping*;

(f) no que respeita ao direito de preferência: (1) do fato de o prazo ter se encerrado há muito; (2) da inexistência de cláusula garantindo o direito de preferência no contrato vigente quando da propositura da ação; (3) de não haver pretensão do recorrido de exercer o direito de preferência, mas apenas impedir a inauguração do Gurumê, e (4) da fixação do direito de preferência por prazo certo e determinado, o que não admite interpretação extensiva, e

(g) no que respeita às verbas indenizatórias: (1) das impugnações apresentadas em contrarrazões, o que resultou na falta de fixação de parâmetros para eventual fase de liquidação; (2) das luvas, que eram uma contrapartida paga pelo recorrido no início da vigência do contrato de locação, não sendo cabível nas renovações, de modo que sua cobrança implicaria enriquecimento ilícito; (3) impossibilidade de arcar com todos os lucros cessantes, pois ficou consignado que o encerramento poderia ter outras causas; e (4) da impossibilidade de indenização quanto ao fundo de comércio e danos emergentes e à limitação temporal e quantitativa dos lucros cessantes, tendo em vista as outras causas para o fechamento do recorrido.

Além disso, aponta a ocorrência de contradição no aresto recorrido no qual se afirma que o fluxo de pessoas ao restaurante recorrido aumentou após a inauguração do Gurumê, ao mesmo tempo em que se conclui pela ocorrência de prejuízo. Ademais, aponta que a conclusão da perícia foi no sentido de que a convivência de restaurantes de culinárias idênticas poderia configurar violação do *tenant mix*, sem, contudo, esclarecer se isso ocorreu no caso concreto.

**(ii)** Artigo 54 da Lei nº 8.245/1991 - porque os contratos e as normas do empreendimento são no sentido de que é possível a alteração e ampliação do *tenant mix*, de forma que não pode prevalecer a conclusão de ter havido atividade predatória, especialmente sem a invocação de um dado concreto para ampará-la. Ressalta haver cláusula expressa no contrato de locação no sentido de que o locatário não terá exclusividade para o exercício de suas atividades. Aduz que o direito de preferência foi concedido no ano 2000 por apenas 60 (sessenta) meses. Destaca, ainda, que a perícia apenas concluiu que seria possível a configuração de violação do conceito de *tenant mix* e não que tal situação ocorreu no caso concreto.

**(iii)** Artigos 421, parágrafo único, e 421-A, *caput* e inciso III, do Código Civil

- porque nas relações privadas prevalecem os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, além da presunção de que os contratos são simétricos e paritários. Defende, diante disso, que a intervenção judicial nos contratos empresariais deve ocorrer em situações excepcionais, preservando-se, em regra, o pactuado entre as partes, como deve se dar no caso dos autos.

(iv) Artigos 186, 187, 188, I, e 927 do Código Civil - porque houve condenação sem prova da existência do dano. Ressalta que as verbas indenizatórias não foram especificadas, tendo sido relegadas para a fase de liquidação, justamente diante da ausência do dano, além de não ter sido apontado nenhum ato ilícito, abuso de direito, violação de dever legal nem tampouco demonstrado de que forma teria havido ofensa à boa-fé contratual. Alega que, após a inauguração do restaurante Gurumê, houve aumento expressivo das vendas, ressaltando que a modificação do *tenant mix* caracteriza exercício regular de um direito reconhecido e aceito pelas partes.

(v) Artigos 6º, 373, I, 509 e 510 do Código de Processo Civil e 403 do Código Civil - porque o recorrido não se desincumbiu de provar o fato constitutivo de seu direito, frisando que a constatação de ter havido aumento do fluxo de pessoas ao restaurante recorrido após a inauguração do Gurumê é incompatível com a alegação da ocorrência de danos e prejuízos. Afirma que a fase de liquidação de sentença deve seguir os parâmetros estabelecidos na fase de conhecimento, os quais nem sequer foram fixados. Assevera que a perícia na fase de liquidação cinge-se à quantificação de valores e não à verificação de quais as verbas deverão compor a indenização ou à aferição da responsabilidade pela conduta lesiva. Defende que se o Tribunal de origem não estava convencido da ocorrência de dano, deveria ter determinado a realização da perícia na fase de conhecimento, mas

*"(...) Jamais poderia ter julgado procedente o pedido de indenização sem especificar qual a medida da responsabilidade, qual o danos e as verbas que são devidas, entendendo que isso deve ser feito em sede de liquidação de sentença" (fl. 1.491, e-STJ).*

Acrescenta, por fim, que não poderia haver interpretação extensiva de negócio jurídico gratuito, na hipótese, da cláusula que previa o direito de preferência.

Ao final, requer o provimento do recurso especial para que seja anulado o aresto estadual e, caso superada essa preliminar, para que seja julgado improcedente o pedido inicial ou, ao menos, o pedido subsidiário de multa contratual e indenização.

Contrarrrazões às fls. 1.528/1.567 (e-STJ).

É o relatório.

## **VOTO**

A irresignação merece prosperar.

A questão controvertida resume-se a definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) se era possível a alteração das cláusulas do contrato de locação; (iii) se o contrato de locação foi descumprido, (iv) se houve atividade predatória e (v) se ocorreu condenação sem prova do dano.

## 1. Breve histórico

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer e não fazer, com pedido de tutela inibitória, cumulada com pedido subsidiário de rescisão contratual e indenização por perdas e danos ajuizada por DAÍ NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSÍLIOS LTDA. (KOTOBUKI) contra DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA.

Colhe-se da inicial que as partes firmaram contrato de locação comercial em 2001, tendo havido 3 (três) renovações. Relata a autora, ora recorrida, que foi obrigada a fazer diversas obras durante o prazo de locação, atendendo às exigências da locadora (*Shopping*), o que prejudicou o desempenho de seu restaurante. Prossegue afirmando que algumas desavenças impediram a terceira renovação amigável da locação, tendo que ajuizar ação renovatória para garantir o prosseguimento do contrato.

A partir de então, iniciaram-se, segundo a autora, atos de retaliação, sendo emitidos boletos de cobrança constando metragem ocupada a maior e, com isso, aumento do valor cobrado, perseguição que culminou com a autorização para que fosse instalado um restaurante do mesmo ramo (Restaurante Gurumê) exatamente em frente ao seu.

A autora ressalta que no início da locação foi atraída pelo concessão de exclusividade na exploração da culinária japonesa, de modo que não poderia o *Shopping* romper esse ajuste de modo unilateral, sem uma prévia consulta. Defende que a exclusividade garantida no início teve seus efeitos prorrogados no tempo, mantendo-se durante toda a relação contratual, criando-se uma expectativa de manutenção de tal circunstância e de preservação da clientela.

Alega, ademais, que o *Shopping* aumentou muito o número de empreendimentos do ramo alimentício, o que vem inviabilizando tanto a sua atividade comercial quanto a de outros restaurantes, o que deu ensejo a um manifesto por parte dos lojistas.

O pedido foi julgado parcialmente procedente tão somente para decretar a rescisão do contrato de locação, destacando-se da sentença o seguinte trecho:

"(...)

*A parte autora sempre se refere ao direito de preferência que lhe foi outorgado; no entanto, na cláusula décima sexta, renuncia expressamente e irrevogavelmente ao direito de preferência à aquisição de parte ou totalidade do salão locado, contribuindo para que a parte ré disponibilize o local da forma como lhe aprouvesse, nos termos do contrato e por ele autorizado. desta forma, não há qualquer violação contratual até este momento que justifique a alegação da parte autora, afastando, inclusive, a necessidade de notificação ou aviso prévio (fls. 45, cláusula décima sétima).*

Às fls. 58/63 consta documento concedendo o uso da área em comodato, tal como fizera com outros estabelecimentos, permitindo a utilização de espaço para 'sushibar', etc. tudo com o objetivo de implementar a atividade empresarial e buscar lucro para os lojistas e clientes.

**Ademais, visando o aperfeiçoamento e modernização das instalações e serviços, a pedido da parte autora às fls. 140, fora concedido direito de preferência no prazo de 60 meses, a contar de 2000 e não indefinidamente, na medida em que não consta tal previsão em contrato. Tal disposição fora cumprida pela parte ré, conforme se depreende do documento de fls. 142, ao concitar a parte autora acerca da implantação de um quiosque japonês.**

**É bem verdade, que a inauguração do restaurante 'Gurumê' em área próxima ao restaurante autor, causou um impacto, porém, ao meu ver, não foi negativo e sim positivo, na medida em que o faturamento da parte autora aumentou, sem perquirir questão de lucro, que, como bem salientou o Perito, é outra questão, individual e casuística (fls. 803, quesito 14 e fls. 808, quesito 3).**

**O Restaurante Gurumê foi inaugurado em 2018, e, diante do laudo pericial, que adoto como parte integrante da fundamentação desta sentença, ressalte-se que, diversamente do que quer fazer crer a parte autora, a instalação se deu próximo ao restaurante autor, por que, à época, conforme fls. 797/798, quesito 9, aquela área era a única suficiente para operação do restaurante a ser inaugurado, que contou com propaganda do Shopping e divulgação, cuja oportunidade fora dada ao autor que se quedou inerte quando solicitado material para tanto (fls. 802, quesito 12).**

A toda evidência, como consta nos autos e diante do laudo pericial, em relação ao 'tenant mix' do Rio Design, ocorreu um manifesto realizado pelos lojistas, sob alegação de que a mudança não teve um planejamento mercadológico, o que, de fato, não ocorreu; no entanto, a parte ré se baseia na cláusula contratual que lhe dá autonomia para mudanças unilaterais.

De acordo com todo o processado, concluiu o Dr. Perito que a parte ré não adotou a 'medida ideal a fim de maximizarem os lucros e a operacionalização de um Shopping Center, uma vez que pode gerar conflitos entre os estabelecimentos e o Shopping, com possível diminuição de clientela e/ou lucro de ambos, podendo vir a configurar violação do conceito de tenant mix no presente caso.'

No entanto, como verificado nos gráficos, o faturamento/lucratividade da parte autora já estava decaindo anteriormente à inauguração do restaurante Gurumê, não sendo este fato determinante e exclusivo para a diminuição de faturamento da parte autora. Some-se a isto a ausência de modernidade e implementação nos produtos da parte autora com intuito de captar clientes, que, hoje, buscam conforto e sofisticação, mormente o público da Barra da Tijuca" (fls. 1.067/1.068, e-STJ - grifou-se).

A apelação interposta pela autora, ora recorrida, foi provida, por maioria, pela Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Sobreveio o recurso especial.

## **2. Da negativa de prestação jurisdicional**

No que tange ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o Tribunal local, ainda que por

fundamentos distintos daqueles apresentados pelas partes, adota fundamentação suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

Frisa-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

Concretamente, verifica-se que o Tribunal local enfrentou a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, concluindo que: **(i)** embora o direito de preferência tenha sido concedido no ano 2000, por 60 (sessenta) meses como atrativo para a contratação, deve ser considerado também garantia da base econômico-financeira do contrato; **(ii)** a instalação de restaurante do mesmo ramo aumentou o número de vendas do Kotoboki, mas não sua rentabilidade; **(iii)** o perito concluiu pela possibilidade de ter havido violação do conceito de *tenant mix* na hipótese; **(iv)** o *Shopping* autorizou a abertura do Restaurante Gurumê sem realizar nenhum estudo prévio de viabilidade da convivência dos 2 (dois) restaurantes, em flagrante violação do *tenant mix*, caracterizando atividade predatória apta a gerar danos; **(v)** a situação retratada nos autos, de 2 (dois) restaurantes localizados frente a frente, não ocorre em nenhum outro *shopping* da cidade; **(vi)** ainda que o fechamento do restaurante autor possa ter origem em outras causas, é possível reclamar os prejuízos decorrentes da conduta lesiva do *Shopping*, na medida de sua culpa, devendo o valor da indenização ser apurado em liquidação de sentença; **(vii)** não há contradição em reconhecer o aumento do faturamento com a instalação do concorrente, pois essa não se confunde com lucratividade ou resultado; **(viii)** os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência não podem ser invocados para justificar atividade predatória; **(ix)** a apuração dos prejuízos deve se dar de forma técnica, com manifestação e esclarecimentos de ambas as partes, apresentação de documentos e nova atuação do perito na liquidação; **(x)** não estando a Turma julgadora convencida da extensão do dano, ou seja, das verbas que devem compor a indenização, pode reconhecer-lhe o direito, mas determinar a quantificação na fase de liquidação de sentença; **(xi)** a definição das verbas que irão compor as perdas e danos passa pela aferição da parcela de responsabilidade da conduta lesiva do *shopping* no fechamento do restaurante Kotobuki; **(xii)** apenas a realização de perícia contábil, de forma detalhada, poderá identificar se a abertura do restaurante Gurumê, por si só, impactou os resultados do restaurante Kotobuki a ponto de causar o encerramento prematuro das atividades; **(xiii)** se a perícia contábil demonstrar que a abertura do restaurante Gurumê, isoladamente, causou o fechamento do Kotobuki, as verbas devem englobar, além dos lucros cessantes, a fixação de indenização pelos custos do fechamento, do valor do ponto comercial e das luvas decorrentes da cessão de direito de uso do espaço locado e **(xiv)** se a perícia contábil apontar que a instalação do restaurante Gurumê apenas contribuiu para a queda dos resultados, e que o

encerramento ocorreria a despeito da abertura do concorrente, a indenização ficará restrita aos lucros cessantes, em montante proporcional às perdas no lucro do restaurante.

Afasta-se, portanto, a alegada violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

### **3. Da violação dos artigos 54 da Lei nº 8.245/1991 e 421, parágrafo único, e 421-A, caput e inciso III, do Código Civil**

O recorrente afirma que os contratos e as normas do empreendimento são no sentido de que é possível a alteração e ampliação do *tenant mix*, de forma que não pode prevalecer a conclusão de ter havido atividade predatória, especialmente sem a invocação de um dado concreto para ampará-la.

Ressalta haver cláusula expressa no contrato de locação no sentido de que o locatário não terá exclusividade para o exercício de suas atividades, esclarecendo que o direito de preferência foi concedido no ano 2000 por apenas 60 (sessenta) meses.

Destaca, ainda, que a perícia apenas concluiu que seria possível a configuração de violação do conceito de *tenant mix* e não que tal situação ocorreu no caso concreto.

Defende que nas relações privadas prevalecem os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, presumindo-se a simetria e a paridade dos contratos.

O contrato de locação em *shopping center* tem índole marcadamente empresarial. Os sujeitos da relação obrigacional são empresários (pressuposto subjetivo) e seu objeto decorre da atividade empresarial por eles exercida (pressuposto objetivo).

Essa constatação atinge diretamente a forma como o contrato deve ser interpretado, pois a atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*.

A propósito:

*"RECURSO ESPECIAL. SHOPPING CENTER. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE. LOCATÁRIO. PRÉVIO AJUSTE. BIS IN IDEM. NÃO OCORRÊNCIA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PREVALÊNCIA.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).*

*2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível a inclusão de valor relativo a honorários advocatícios contratuais previamente ajustados pelas partes na execução de contrato de locação de espaço em shopping center.*

*3. Em regra os honorários contratuais são devidos por aquele que contrata o advogado para atuar em seu favor, respondendo cada uma das partes pelos honorários contratuais de seu advogado. A parte vencida, além dos*

honorários contratuais do seu advogado, também arcará com o pagamento dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte vencedora.

4. Na hipótese, o contrato firmado entre as partes prevê que o locatário deverá pagar os honorários contratuais de seu advogado, assim como os do advogado do locador, o que não configura *bis in idem*, pois não se trata do pagamento da mesma verba, mas do repasse de custo do locador para o locatário.

**5. A atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre-concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio *pacta sunt servanda*.**

6. Não há como afastar a incidência de cláusula de contrato de locação de espaço em shopping center com base em alegação genérica de afronta à boa-fé objetiva, devendo ficar demonstrada a situação excepcional que autoriza a intervenção do Poder Judiciário.

7. Recurso especial provido."

(REsp nº 1.644.890/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2020, DJe de 26/8/2020 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE AO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE.

1- Recurso especial interposto em 5/7/2020 e concluso ao gabinete em 18/5/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) é lícito, por meio de cláusula contratual inserta em contrato de locação de espaço em shopping center, o repasse ao locatário do dever de arcar com os honorários advocatícios convencionais.

3- Na hipótese em exame é de ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, à consideração de que as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

**4- Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se neles verdadeira presunção de simetria e paridade entre os contraentes, sendo imprescindível observar e respeitar a alocação de riscos definida pelas partes.**

5- Na hipótese dos autos, infere-se do exame da cláusula em apreço - transcrita no acórdão recorrido - que a fixação do valor dos honorários contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, porquanto o montante foi fixado em porcentagem sobre o valor total da dívida.

6- Desse modo, tendo em vista que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os honorários sucumbenciais e que o contrato de locação de espaço em shopping center representa verdadeiro contrato empresarial celebrado entre agentes econômicos que se presumem ativos e probos, inexistindo, na hipótese dos autos, elementos que justifiquem a intromissão do Poder Judiciário no negócio firmado, deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual em apreço, que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados.

7- Recurso especial provido."

(REsp nº 1.910.582/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/8/2021, DJe de 20/8/2021 - grifou-se)

"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.**

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 Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 5/5/2016 - grifou-se)

Firmada essa premissa, vale lembrar que o artigo 54 da Lei nº 8.245/1991 expressamente dispõe que nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center* prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação. São admitidas cláusulas denominadas atípicas, de índole econômica, como as que estabelecem o pagamento de aluguel em dobro no mês de dezembro ou o valor variável da locação, atrelado ao faturamento. Não são permitidas, porém, cláusulas que coloquem o locatário em desvantagem excessiva, como explica Sylvio Capanema de Souza:

"(...)

*O que a lei admite, ainda que fugindo ao sistema comum, são as disposições atípicas, mas de índole econômica, que as partes livremente pactuam, de acordo com a realidade e a experiência do mercado.*

**Será preciso, entretanto, cuidado para que não sejam estas cláusulas atípicas, que restringem os direitos dos locatários, confundidas com cláusulas abusivas, que os ponham em manifesta desvantagem, e que são fulminadas pela sanção da nulidade.**

*Admitem-se as disposições restritivas como compensação aos benefícios trazidos pela estrutura do shopping center, que atrai uma considerável massa de consumidores, o que representa potencial clientela para os lojistas." (A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, pág. 239 - grifou-se)*

A previsão de preferência apenas temporária não trouxe excessiva desvantagem para o locatário, seja porque a cláusula estava claramente redigida e, portanto, passível de avaliação de risco antes mesmo da instalação do restaurante, seja porque a admissão de outro restaurante do mesmo ramo trouxe aumento no faturamento do recorrido, ainda que se afirme que essa situação não tenha refletido nos lucros. Eis os termos da perícia transcrita no aresto recorrido:

**"RESPOSTA: - Considerando que o faturamento está ligado diretamente ao fluxo de pessoas e tendo o faturamento do KOTOBUKI aumentado em percentual significativo, conforme docs. fornecidos pelo Shopping (ANEXO VIII) ficou evidenciado que após a inauguração do restaurante GURUMÊ ocorreu aumento no fluxo de pessoas no**

### **KOTOBUKI.**

*Por outro lado, o faturamento não pode ser confundido com lucratividade ou resultado, pois depende da gestão do negócio, das despesas (número de funcionários, manutenção etc.), bem como dos preços cobrados. Neste sentido, somente através de perícia contábil será possível apurar adequadamente o arguido no quesito, o que foge a alçada da presente perícia de engenharia" (fls. 1.379/1.380, e-STJ).*

É preciso frisar que na ocasião em que instalado o restaurante concorrente, no ano de 2018, a previsão de preferência há muito estava extinta (2006).

Cumpre destacar também que a boa-fé objetiva deve ser observada nos contratos empresariais, mas não pode servir para trazer insegurança ao ajuste.

Vale transcrever, no ponto, a lição de Marlon Tomazzette:

*"(...)*

*A aplicação da boa-fé objetiva nos contratos empresariais é salutar e deve ser incentivada, **mas não pode servir de desculpa para reescrever o contrato ou criar direitos ou deveres que não decorram da relação contratual existente. A segurança e previsibilidade são essenciais em tais tipos de contratos, permitindo um planejamento adequado e preciso das atividades a serem desenvolvidas.**" (Contratos Empresariais. 2ª ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023, págs. 123/124 - grifou-se)*

Ora, o contrato estipulava claramente até que momento o restaurante poderia contar com o direito de preferência, de modo a planejar suas atividades e adotar estratégias de acordo com esse dado. Do mesmo modo, o *shopping* aguardou a finalização do prazo para traçar novos delineamentos. Transcreve-se, a propósito, o seguinte excerto da sentença:

*"(...)*

*Ademais, visando o aperfeiçoamento e modernização das instalações e serviços, a pedido da parte autora às fls. 140, fora concedido direito de preferência no prazo de 60 meses, a contar de 2000 e não indefinidamente, na medida em que não consta tal previsão em contrato. **Tal disposição fora cumprida pela parte ré, conforme se depreende do documento de fls. 142, ao concitar a parte autora acerca da implantação de um quiosque japonês**" (fl. 1.067, e-STJ - grifou-se).*

Não há, portanto, fundamento para afastar a previsão contratual livremente pactuada pelas partes, afirmando-se que a exclusividade deveria permanecer durante todo o período da contratação como garantia de base econômico-financeira, como fez o Tribunal de origem ao assim concluir:

*"(...)*

*Embora conste da sentença apelada que o direito de preferência foi concebido em 2000, por 60 (sessenta meses), **fato é que o equilíbrio entre as atividades serve tanto de atrativo para a primeira contratação, como de garantia de base econômico financeira do contrato.***

*Neste contexto, fato é que o Rio Design Barra autorizou a instalação de outro restaurante do mesmo ramo em frente ao da parte autora, **e a atividade predatória se efetivou.** O Restaurante Kotoboki aumentou o número de vendas, mas não a sua rentabilidade, o retorno não aconteceu" (fl. 1.379, e-STJ - grifou-se).*

A alteração do contrato firmado entre as partes, redesenhando a alocação de riscos previamente estabelecida entre elas, viola os artigos 54 da Lei nº 8.075/1991 e 421 e 421-A, incisos II e III, do Código Civil.

Além disso, o contrato previa expressamente a possibilidade de ampliação e revisão do *tenant mix*.

O *tenant mix*, organização do espaço, é uma das principais características de um *shopping center*, cabendo ao empreendedor a escolha das lojas que comporão o empreendimento, a instalação de áreas de lazer e a realização de propaganda e promoções, tudo a atrair o maior número de consumidores ao empreendimento e alcançar a melhor lucratividade, finalidade que atende aos interesses dos lojistas e do próprio *shopping*, que faz jus ao recebimento de aluguel calculado sobre o faturamento.

Em regra, como destacou a Ministra Nancy Andrichi no julgamento do REsp nº 764.901/RJ, na organização do *tenant mix* não há previsão de concorrência direta entre lojistas. Naquele caso, é preciso lembrar, havia inclusive cláusula prevendo a exclusividade de determinada loja para comercializar aparelhos celulares, o que resultou na conclusão de que houve desrespeito ao referido ajuste.

Apesar de em um primeiro momento parecer que a concorrência entre lojas no mesmo *shopping center* não é a melhor estratégia, o fato é que em empreendimentos maiores é comum a presença de lojas do mesmo segmento concorrendo entre si, instaladas lado a lado, ou frente a frente, como no caso das lanchonetes de *fast food*, lojas de sapato e roupas, trazendo atratividade para o *shopping* e beneficiando os consumidores e, portanto, os demais lojistas.

Sob essa perspectiva, não está vedado ao empreendedor do *shopping*, caso entenda que a concorrência trará benefícios para a organização das lojas (*tenant mix*), optar pela instalação de lojas concorrentes, desde que essa opção não implique desrespeito aos contratos firmados com os lojistas. De fato, cabe ao lojista avaliar se os custos para participar daquele empreendimento, no qual pode enfrentar alguma concorrência, compensam.

No caso, conforme esclarecido, o contrato previa claramente que a preferência/exclusividade havia sido concedida temporariamente. Ademais, a instalação do restaurante concorrente trouxe aumento do faturamento do recorrido.

É preciso considerar que a organização das lojas (*tenant mix*) tem como objetivo atrair o maior número possível de consumidores e incrementar as vendas. Não é possível, porém, garantir que o aumento do número de clientes e das vendas, como aconteceu no presente caso, resultará no incremento dos lucros dos lojistas, pois várias causas concorrem para esse fim, como a gestão do negócio, a qualidade dos produtos e serviços, o atendimento, entre outros, como destaca a própria perícia.

É importante mencionar, ainda, que o faturamento do recorrido já vinha em declínio antes mesmo da instalação do concorrente, como se depreende da sentença:

*"(...) o faturamento/lucratividade da parte autora já estava decaindo anteriormente à inauguração do restaurante Gurumê, não sendo este fato determinante e exclusivo para a diminuição do faturamento da parte autora. Some-se a isto a ausência de modernidade e implementação no produtos da parte autora com o intuito de captar clientes (...)" (fl. 1.068, e-STJ).*

É preciso registrar, ainda, que o acórdão está baseado em uma opinião pessoal do perito, insuficiente para amparar a conclusão de que houve "*flagrante violação ao tenant mix*". Eis os termos do laudo pericial transcrito no acórdão:

*"(...)  
Nesse contexto, a abertura de restaurantes de culinárias idênticas, no entendimento deste Perito, parece não ser a medida ideal a fim de maximizarem os lucros e a operacionalização de um Shopping Center, uma vez que pode gerar conflitos entre os estabelecimentos e o Shopping, com possível diminuição de clientela e/ou lucro de ambos, podendo vir a configurar violação do conceito de tenant mix no presente caso." (fl. 1.382, e-STJ, grifou-se)*

Assim, a condenação está baseada em meras suposições, não tendo sido efetivamente constatada a violação do contrato firmado entre as partes ou do *tenant mix*.

Ademais, como o próprio autor afirma na inicial, foram inaugurados diversos centros de compras na região ao redor do *shopping* ora recorrente, de modo que a alteração e ampliação do *tenant mix* não pode ser considerada uma conduta desarrazoada, violadora da boa-fé objetiva. De fato, não há como esperar que o *shopping* mantenha a mesma organização por 18 (dezoito) anos, mormente se a alteração do *tenant mix* está prevista contratualmente e é necessário o enfrentamento das novas situações de mercado.

#### **4. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento para julgar improcedentes os pedidos iniciais, com a ressalva do decreto de rescisão do contrato firmado entre as partes.

Prejudicada a análise das demais questões.

Ônus sucumbenciais na forma estabelecida na sentença.

É o voto.



CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0028492-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.101.659 / RJ

Números Origem: 00353284820178190209 00669379420178190000 202224513933  
353284820178190209 669379420178190000

PAUTA: 16/04/2024

JULGADO: 23/04/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CELSO ALBUQUERQUE SILVA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Indenização por Dano Moral

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO, pela parte RECORRENTE: RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA

Dr. MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA, pela parte RECORRIDA: DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Humberto Martins (Presidente). Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C5223648259@ 2023/0028492-4 - REsp 2101659



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2101659 - RJ (2023/0028492-4)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSÍLIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

### VOTO-VISTA

#### **Ministra NANCY ANDRIGHI:**

Cuida-se de recurso especial interposto por DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RJ.

**Ação:** de obrigação de fazer e não fazer, com pedido de tutela inibitória (para fins de impedir abertura de loja concorrente por alegada concorrência desleal), cumulada com pedido subsidiário de rescisão contratual (locação comercial em shopping) e indenização por perdas e danos (recebimento das luvas e lucros cessantes) ajuizada pelo lojista restaurante DAÍ NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSÍLIOS LTDA (KOTOBUKI) contra DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA.

**Sentença:** julgou parcialmente procedente o pedido apenas para

rescindir o contrato de locação entre o restaurante recorrido e o shopping recorrente, rejeitando os demais pedidos com base em interpretação das cláusulas contratuais e conclusões de perícia.

**Acórdão recorrido:** o TJ/RJ deu parcial provimento à apelação do restaurante recorrido e considerou prejudicada a apelação do shopping recorrente, entendendo, com base na interpretação das cláusulas do contrato de locação e nos esclarecimentos da perícia, que o shopping incorreu em inadimplemento contratual ao permitir atividade predatória com a abertura de restaurante congênera em frente à loja do recorrido, violando o *tenant mix* do empreendimento. Como o restaurante recorrido encerrou atividades, o TJ/RJ considerou prejudicado o pedido inibitório e entendeu ser devida indenização a ser apurada em liquidação de sentença.

**Embargos de declaração:** interpostos pelo recorrente e pelo recorrido, foram acolhidos em parte, tão somente para fixar honorários de sucumbência em 10% sobre o valor da causa.

**Recurso especial:** o shopping recorrente alega as seguintes questões e respectivas normas tida por violadas:

(i) negativa de prestação jurisdicional por omissão e contradição no julgamento dos embargos de declaração (art. 1022, I e II, do CPC);

(ii) inexistência de atividade predatória ou violação do *tenant mix* em razão das condições pactuadas no contrato de locação (art. 54 da Lei 8425/91);

(iii) indevida ingerência em contrato empresarial por ausência de excepcional circunstância a justificar modificação no pactuado (arts. 421 e 421-A do CC);

(iv) condenação sem prova de dano (arts. 186, 187, 188, I, e 927 do CC);  
e

(v) ausência de prova do autor de fato constitutivo, além da inadequação de apurar ocorrência de dano e sua extensão em liquidação de sentença (arts 6º, 373, I, 509 e 510 do CPC e 403 do CC).

**Voto do e. Min. Cueva (relator):** deu provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos iniciais, com a ressalva do decreto de rescisão do contrato firmado entre as partes.

Na sessão do dia 23/04/2024, pedi vista dos autos para melhor exame da matéria.

É o relatório.

## **REVISADOS OS FATOS, PASSA-SE AO VOTO.**

Relembro que o propósito recursal consiste em averiguar se houve inadimplemento por violação de *tenant mix* (i.e., do planejamento equilibrado do shopping com estudo mercadológico para definir atividades e localização das lojas) em contrato de locação comercial a justificar rescisão e indenização por perdas e danos.

### **1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL**

1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, quando este soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, aplicando o direito que entende cabível, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte (AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/08/2020 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/03/2020).

2. A leitura dos acórdãos que apreciaram as apelações e os embargos de declaração interpostos pelo shopping recorrente e pelo lojista recorrido revela que foram apreciadas todas as questões submetidas ao exame do Tribunal de origem, não se verificando a presença de qualquer dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC.

### **2. DO REEXAME DE CLÁUSULA CONTRATUAL, FATOS E PROVAS PARA REVER CONCLUSÕES SOBRE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL VERSANDO SOBRE DESCUMPRIMENTO DE *TENANT***

## **MIX**

3. Em situações em que o debate dos autos se concentra em averiguar a existência de inadimplemento em contrato de locação comercial em shopping center por descumprimento do **tenant mix**, o entendimento atual desta Corte tem, em princípio, se orientado em negar seguimento a tais pretensões com fundamento nos óbices das Súmulas 5 e 7 deste STJ, tais como se pode verificar nos seguintes julgados:

(i) AREsp 2.390.115/MA, decisão unipessoal transitada em julgado de membro da Quarta Turma, DJe de 16/02/2024 (reexame de fatos e provas para rever conclusão sobre violação de **tenant mix** prometido com ausência de instalação de salas de cinema consideradas essenciais para viabilizar o negócio da loja locatária);

(ii) AgInt no AREsp 2.455.617/GO, Terceira Turma, DJe de 10/04/2024 (interpretação de cláusula contratual para rever conclusão sobre ausência de violação de **tenant mix**);

(iii) AREsp 2.083.031/SC, decisão unipessoal transitada em julgado de membro da Terceira Turma, DJe de 07/06/2023 (interpretação de cláusula contratual dispondo sobre prerrogativa de alteração de **tenant mix** e reexame de fatos acerca de modificação dolosa);

(iv) AgInt no AREsp 2.160.059/GO, Terceira Turma, DJe de 13/03/2023 (reexame de provas de ausência de implementação de **tenant mix** e interpretação de cláusula penal rescisória);

(v) AgInt no AREsp 2.000.832/PR, Quarta Turma, DJe de 16/03/2023 (reexame de prova de cumprimento de **tenant mix** embora não previsto expressamente em contrato).

4. Excepcionalmente os óbices das Súmulas 5 e 7 deste STJ são superados quando há necessidade de se averiguar um grave desequilíbrio nas relações entre as lojas e o shopping center, ou quando há abuso da prerrogativa de o shopping controlar o **tenant mix**, conforme exposto a seguir.

### 3. DA POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE GRAVE DESEQUILÍBRIO OU ABUSO DA PRERROGATIVA DE DETERMINAÇÃO DO *TENANT MIX* PELO JUDICIÁRIO

5. O *tenant mix* é uma ferramenta de gestão que os shoppings desenvolveram para permitir uma experiência melhor dos consumidores, ocasionando melhor desempenho nas vendas dos lojistas e maior faturamento com aluguéis por parte dos shoppings locadores de espaços comerciais, ou seja, uma verdadeira relação simbiótica (Garg , Ajay K.; Steyn, Stewart. *The Ideal Tenant Mix and Shopping Centre Size for the Proposed Thatchfield Convenience Centre*. International Journal of Business and Management, vol. 10, n. 1 (2015), p. 246-247).

6. A simbiose da relação entre lojistas e shopping centers já foi apreciada por duas ocasiões em que esta Corte se debruçou a respeito da importância que o *tenant mix* exerce no equilíbrio referido.

7. A primeira hipótese dizia respeito à possibilidade de se opor a exceção de contrato não cumprido para se evitar a cobrança da *res sperata* (i.e., da reserva de localização da loja) em desfavor de loja satélite ainda não instalada, tendo em vista que o shopping havia descumprido promessa de instalação de loja âncora considerada fator essencial para instalação da loja satélite.

8. Esta Corte concluiu que os princípios de igualdade contratual estariam violados, pois "o fato de se incorporar o lojista ao risco do negócio, com a *res sperata*, não pode levar à conclusão de que todo o risco é do lojista, ficando o empreendedor desobrigado de qualquer responsabilidade" (REsp 152.497/SP, Quarta Turma, DJ de 30/09/2002).

9. A segunda hipótese versava sobre a possibilidade de se opor exceção de contrato não cumprido quando o shopping disponibiliza atividade comercial a uma loja satélite sob promessa contratual de exclusividade na comercialização de determinado tipo de produto (aparelhos celulares), porém, permite uma loja âncora se instalar no complexo comercial ofertando (entre uma variedade maior com outros tipos de produtos) o mesmo produto prometido à loja satélite em

exclusividade.

10. Naquela ocasião, este STJ entendeu que "o shopping center tem, por consequência, organicismo econômico (...) razão pela qual a administração do shopping center não pode permitir e muito menos estimular a concorrência predatória entre as lojas". Compreendido o **tenant mix** como "a equilibrada combinação de lojas não concorrentes, junto com as atrações e utilidades oferecidas", esta Corte destacou que a concorrência não predatória é "um dos fatores primordiais, decisivos, que leva um lojista a optar por instalar-se num determinado shopping center" (REsp 764.901/RJ, Terceira Turma, DJ de 30/10/2006).

11. No direito comparado norte-americano (i.e., onde surgiu a indústria dos shopping centers), o controle do abuso por parte dos shoppings no controle do **tenant mix** é comumente debatida em processos falimentares nos quais a loja falida busca autorização do juízo para sublocar o seu espaço para lojas de outros ramos de comércio.

12. Os shopping centers geralmente opõem-se com fundamento na prerrogativa de elaboração e administração do **tenant mix**, bem como diante de norma específica no Código Federal de Falências (**Bankruptcy Code**) que condiciona a autorização judicial de venda ou sublocação de espaço comercial de loja falida a (i) manter condições financeiras e desempenho operacional do aluguel original e (ii) evitar desequilíbrio no **tenant mix** (Seção 365(b)(3) do **Bankruptcy Code**).

13. Práticas anticompetitivas, todavia, são fortemente rechaçadas pelas Cortes norte-americanas, ainda que a pretexto de se dar efetividade à prerrogativa de um shopping na definição de seu **tenant mix**. Ou seja, mesmo no país de onde surgiu a indústria dos shopping centers, a prerrogativa contratual ou a proteção legal do **tenant mix** não é absoluta, e, portanto, pode ser revista pelo Judiciário em situações de abuso.

#### 4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

14. O recorrido KOTOBUKI é restaurante japonês que encerrou atividades no complexo comercial do recorrente DESIGN BARRA SHOPPING sob alegação de (i) violação preferência na exploração da culinária japonesa e (ii) violação do *tenant mix* pelo fato de o shopping ter permitido instalação de outro restaurante japonês em frente ao seu ponto, acarretando concorrência predatória.

#### **4.1. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO - REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL**

15. Verifica-se que a hipótese envolve forte interpretação de cláusulas contratuais, versando sobre o regime concorrencial ou sob exclusividade na exploração comercial dos lojistas.

16. O regramento geral do shopping recorrente (Normas Gerais Complementares aos Contratos de Locação) esclarece em seu item 7.7 que:

(...) não terá o LOCATÁRIO exclusividade para exercer no RIO DESIGN BARRA as atividades previstas no CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS, razão pela qual não poderá reclamar quanto à existência de outros SALÕES COMERCIAIS de comércio ou atividade igual, semelhante, parecida, congênera ou similar que desempenhar e que exista ou venha a existir no RIO DESIGN BARRA, ressalvada a hipótese prevista no item 4.3 supra" (e-STJ fl. 367).

17. Já o item 4.3 daquele regramento traz a ressalva de flexibilização da regra geral concorrencial (ou seja, teoricamente permitiria exploração comercial de forma exclusiva ou preferencial) ao referir que:

(...) todas as alterações, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, incluídas em algum específico CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS, não previstas nestas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES, só serão válidas se assinadas pelas PARTES e, se for o caso, com indicação expressa das cláusulas destas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES suprimidas ou alteradas (...). (e-STJ fl. 362)

18. Portanto, a averiguação do inadimplemento contratual a justificar a rescisão com base no desrespeito a eventual direito de exclusividade ou preferência na exploração comercial requer que sejam analisados:

(i) se haveria alguma disposição especial no contrato de locação celebrado entre o shopping recorrente e o restaurante recorrido (e-STJ fls. 35-45);

ou

(ii) se a troca de comunicações entre as partes (i.e., a carta solicitando direito de preferência em 05/10/2000, a carta comunicando inexistência de interesse em exercer o direito de preferência em 26/02/2008 e o pedido de informações para exercício do direito de preferência de 02/04/2008 - e-STJ fls. 139, 141 e 142) teriam força de aditivo contratual a satisfazer a exigência do item 4.3 do aludido regramento geral do shopping recorrente.

19. Assim, rever a disposições contratuais, para fins de constatar existência de direito de preferência ou exclusividade e, conseqüentemente, seu descumprimento, esbarra na Súmula 5 do STJ.

20. Por outro lado, conforme registrado no acórdão recorrido, a resposta do perito ao 19º quesito da perícia estabeleceu que:

(...) a abertura de restaurantes de culinárias idênticas (...) parece não ser a medida ideal a fim de maximizarem os lucros e a operacionalização de um Shopping Center, uma vez que pode gerar conflitos entre os estabelecimentos e o Shopping, com possível diminuição de clientela e/ou lucro de ambos, podendo vir a configurar violação do conceito de **tenant mix** no presente caso (...). (e-STJ fl. 1381)

21. Portanto, rever as conclusões da prova pericial que avaliou o impacto da instalação de loja concorrente no **tenant mix** atrai a Súmula 7/STJ.

22. Assim, não se mostra possível conhecer da alegada violação art. 54 da Lei 8425/91, para fins de se avaliar a prevalência das condições livremente pactuadas na relação entre o lojista recorrido e o shopping center recorrente por aplicação das Súmulas 5 e 7 deste STJ.

23. Por conseguinte, fica prejudicada a análise das questões versando sobre a alegada indevida ingerência em contrato empresarial por ausência de excepcional circunstância a justificar modificação no pactuado (arts. 421 e 421-A do CC), a alegada condenação sem prova de dano (arts. 186, 187, 188, I, e 927 do CC), a alegada ausência de prova do autor de fato constitutivo e a alegada inadequação de apurar ocorrência de dano e sua extensão em liquidação de sentença (arts. 6º, 373, I, 509 e 510 do CPC e 403 do CC).

24. Por outro lado, na eventualidade desta Turma entender que os referidos óbices sumulares possam excepcionalmente ser superados - ou seja, que não se trata de simples interpretação de cláusulas contratuais ou de provas - passa-se a analisar a alegada violação das normas veiculadas no recurso especial.

#### **4.2. MÉRITO - DESEQUILÍBRIO DO *TENANT MIX* POR INCENTIVO À ATIVIDADE CONCORRENCIAL PREDATÓRIA**

25. É fato incontroverso que houve modificação do *tenant mix* por ato unilateral do shopping, a qual resultou na instalação de um lojista concorrente direto - literalmente - na frente do lojista recorrido.

26. Mesmo que se partisse das premissas - (i) de inexistência de direito de preferência ou exclusividade em favor do restaurante recorrido para explorar a culinária japonesa, bem como (ii) de uma total prerrogativa de o shopping alterar o *tenant mix* unilateralmente - ainda assim retorna-se ao problema do desvirtuamento do planejamento equilibrado que o *tenant mix* pressupõe, conforme exposto nos fundamentos acima.

27. A particularidade de o shopping recorrente ter permitido abertura de um concorrente direto porta a porta e sem demonstrar qualquer planejamento mercadológico anterior que pudesse justificar uma relação simbiótica entre os restaurantes - fatos incontroversos nos autos - não convence de forma contrária às conclusões do Tribunal de origem, no sentido de estar caracterizada concorrência predatória:

O ponto nodal da presente lide consiste em verificar se houve ou não inadimplemento contratual por parte do Shopping Rio Design quando da autorização para a instalação do restaurante de culinária japonesa Gurumê no salão comercial em frente ao locado pela parte autora, Kotobuki, também de culinária japonesa.

(...) O que se discute nos autos é o equilíbrio entre ramos de atividades a serem explorados. E dentro desse equilíbrio importa não só a determinação dos ramos das lojas, mas também a sua localização dentro do empreendimento, já que a relação comercial de lojistas dentro de um shopping center não pode ser predatória.

(...) Neste contexto, fato é que o Rio Design Barra autorizou a instalação de outro restaurante do mesmo ramo em frente ao da parte autora, e a atividade predatória se efetivou.

O Restaurante Kotobuki aumentou o número de vendas, mas não a sua

rentabilidade, o retorno não aconteceu.

(...) Em síntese, restou claro que o Shopping autorizou a abertura do Restaurante Gurumê sem realizar qualquer estudo prévio sobre a viabilidade da convivência dos dois restaurantes concorrentes diretos, em flagrante violação ao *tenant mix*, caracterizando a atividade predatória apta a gerar danos ao Kotobuki.

É de se ressaltar que o Rio Design autorizou a instalação do restaurante Gurumê rigorosamente em frente à porta do restaurante Kotobuki, situação inexistente em qualquer outro grande shopping da cidade, causando inegável impacto ao último, que encerrou suas atividades no shopping no curso da demanda.

Desta forma, ainda que o encerramento das atividades do Restaurante Kotobuki também possa ter origem em outras causas, é possível reclamar os prejuízos decorrente da conduta lesiva do shopping, na medida de sua culpa, sendo necessária a instauração da fase de liquidação de sentença para apurar a indenização devida. (e-STJ fls. 1377-1383)

28. Assim, o shopping recorrente ao permitir a atividade predatória violou o dever contratual de "melhor composição do *tenant mix*", tal como assegurado no contrato de locação firmado com o restaurante recorrido.

29. Tal dever pode ser inferido da justificativa para modificação do rateio de despesas comuns, prevista na cláusula décima, § 3º, do referido contrato (e-STJ fl. 43).

30. Está caracterizado, pois, o desrespeito à boa fé objetiva pelo abuso do direito por parte do shopping recorrente, no uso de sua prerrogativa contratual de modificação unilateral do *tenant mix*, ao permitir a instalação "porta com porta" de concorrente direto com o lojista recorrido sem o estudo prévio de viabilidade, conforme ressaltou o Tribunal de origem.

31. Por fim, está igualmente adequada a conclusão do acórdão recorrido de remeter à liquidação desentença a apuração da quantia devida a título de indenização pelo ilícito contratual, tendo em vista a necessidade de se produzir prova contábil específica, conforme consignado no julgamento dos embargos de declaração:

Não estando a Turma Julgadora convencida da extensão do dano apontado pela parte, ou seja, das verbas que deverão compor a indenização, pode reconhecer-lhe o direito, mas não quantificar, de plano, o valor, remetendo para a fase de liquidação de sentença.

É que a definição das verbas que deverão compor as perdas e danos, ou seja, se caberá indenização pelos valores gastos para encerrar a atividade, pelo ponto comercial, pela perda das possíveis luvras decorrentes de cessão de direito de uso do

espaço locado, passa pela aferição da parcela de responsabilidade da conduta lesiva do shopping no fechamento do restaurante Kotobuki.

Apenas a realização de perícia contábil, de forma detalhada, poderá identificar se a abertura do restaurante Gurumê, por si só, impactou os resultados do restaurante Kotobuki a ponto de causar o encerramento prematuro das atividades, o que importaria, além dos lucros cessantes, a fixação de indenização pelos custos do fechamento, do valor do ponto comercial e das luvas decorrentes de cessão de direito de uso do espaço locado.

Na hipótese de a perícia contábil apontar que a instalação do restaurante Gurumê apenas contribuiu para a queda dos resultados do Kotobuki, e que o encerramento das atividades ocorreria independentemente da abertura do concorrente, a indenização se restringirá aos lucros cessantes, em montante proporcional às perdas no lucro do restaurante, a serem verificadas pelo *expert*. (e-STJ fl. 1460)

32. A diretriz está de acordo com o entendimento desta Corte, segundo o qual “reconhecido *an debeatur* (o direito à indenização), o *quantum debeatur* (valor da indenização) pode ser discutido em liquidação da sentença por arbitramento” (AgRg nos EDcl no AREsp 768.045/PR, Terceira Turma, DJe de 10/03/2016; AgRg nos EDcl no AREsp 217.244/MT, Quarta Turma, DJe de 22/04/2016).

33. Daí por que, mesmo sendo superados os óbices das Súmulas 5 e 7 deste STJ, o acórdão recorrido deve ser mantido por inexistência de violação aos arts. 54 da Lei 8425/91; 186, 187, 188, I, 403, 421, 421-A e 927 do CC; e 6º, 373, I, 509 e 510 do CPC.

## 5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, rogando as mais respeitosas vênias ao e. Relator, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 deste STJ; e, se porventura superada a questão preliminar, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial, mantendo-se o acórdão recorrido.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados do recorrido em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 10% (e-STJ fl. 1461) para 15% sobre o valor atualizado da causa.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2101659 - RJ (2023/0028492-4)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

### RATIFICAÇÃO DE VOTO

A divergência inaugurada pela eminente Ministra Nancy Andrighi diz respeito, inicialmente, ao conhecimento do recurso, que estaria obstado em razão da incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

Observa-se, contudo, que o acórdão recorrido bem expôs a situação fática, reproduzindo cláusulas contratuais e trechos do laudo pericial, sendo desnecessário o reexame de fatos e provas, bem como a reinterpretação dos termos da avença.

Superada essa questão, Sua Excelência entendeu que o "tenant mix" foi utilizado de forma predatória, com violação da boa-fé objetiva, pois foi autorizada a abertura do restaurante concorrente porta a porta, sem a realização de estudo mercadológico prévio.

Vale lembrar, no ponto, que nos contratos empresariais, dentre os quais a locação em shopping center, deve prevalecer a autonomia da vontade e o princípio do *pact sunt servanda*, salvo se constatada a existência de cláusulas que colocam o locatário em desvantagem excessiva.

Na hipótese, a cláusula que previa exclusividade na exploração do ramo de atividade por 5 (cinco) anos estava claramente redigida, sendo passível de avaliação de risco. Ademais, o prazo de exclusividade se extinguiu em 2006 e o novo restaurante foi instalado somente em 2018, sendo constatado, após sua abertura, um aumento no fluxo de pessoas e no faturamento do restaurante Kotobuki, conforme se verifica de trecho do laudo pericial reproduzido no acórdão.

É preciso ponderar, ainda, que a mudança no contrato, a pretexto de violação da boa-fé objetiva, altera a alocação de riscos e cria obstáculos para a organização do "tenant mix" pelo Shopping recorrente.

Acrescente-se a isso que não há vedação para instalação de lojas do mesmo ramo de atividade em shopping center, salvo estipulação contratual em contrário, o que não é o caso.

Não se pode perder de vista, também, que de acordo com a sentença, a lucratividade do restaurante kotobuki já vinha caindo antes mesmo da inauguração do concorrente, não tendo havido investimentos em modernização e implementação de novos produtos com o intuito de captar clientes.

Outro ponto que chama a atenção é que a prova pericial está baseada na opinião do perito acerca de qual seria a melhor forma de otimizar lucros em um shopping center, não sendo conclusiva acerca do dano.

No mais, o voto-vista acolheu o entendimento de que está correta a remessa do feito para liquidação, concluindo que seria necessária apenas a quantificação dos danos.

Não adentrei na questão no voto que proferi por ocasião do início do julgamento, pois estava prejudicada.

Porém, com o voto divergente, faz-se necessário mencionar que, no caso, a remessa do feito para liquidação pretende a apuração da própria existência do dano e não a sua extensão.

Com efeito, a Corte estadual reconheceu que o encerramento das atividades pode ter outras causas. Assim, a realização da prova pericial contábil deveria ser realizada na fase de conhecimento, para a efetiva verificação de que o fechamento do restaurante Kotobuki teve, de fato, alguma relação objetiva com a instalação do concorrente. E, sendo assim, qual o limite da interferência para, somente depois, se falar em quantificação do dano.

Por essas razões, e por entender que no caso não houve violação da boa-fé objetiva, peço as mais respeitosas vênias à eminente Ministra Nancy Andriahi para manter o voto por mim proferido na assentada do dia 23.4.2024, com os acréscimos ora trazidos.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0028492-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.101.659 / RJ

Números Origem: 00353284820178190209 00669379420178190000 202224513933  
353284820178190209 669379420178190000

PAUTA: 21/05/2024

JULGADO: 21/05/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CELSO ALBUQUERQUE SILVA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA  
ADVOGADOS : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO FILHO - DF006534  
LUIZ HENRIQUE FERREIRA LEITE - RJ073690  
RODOLFO CASTRIOTO DE FIGUEIREDO E MELLO - RJ112299  
RENATA FERNANDES HANONES CARPANEDA - DF039487  
GABRIELA DOURADO CAMPELLO DE MELLO - DF031721  
RECORRIDO : DAI NI SEIKI ALIMENTOS E UTENSILIOS LTDA - EPP  
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA DO AMARAL - RJ052759  
MARCELO LEITE DA SILVA MAZZOLA - RJ117407  
ALEXANDRE MARTINS FLEXA - RJ095142  
NATHALIA FERREIRA RIBEIRO FERNANDES - RJ166375  
PAULO HENRIQUE DE PAIVA SANTOS - DF056343  
VITOR SABBÁ GALVÊAS - RJ221298  
DEBORAH ANALIA LIMA CAMPOS - DF074739

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Indenização por Dano Moral

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrighi, preliminarmente, a Terceira Turma, por maioria, conheceu do recurso especial. Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. No mérito, também, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Votaram com o Sr. Ministro Relator os Srs. Ministros Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro (art. 162, § 4º do RISTJ).

C5223648259@ 2023/0028492-4 - REsp 2101659