

Shopping center que instala concorrentes frente a frente não comete abuso, diz STJ

O fato de um shopping center alterar de forma unilateral a composição e disposição das lojas não gera abuso, mesmo se for para instalar concorrentes diretos frente a frente.

Essa conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu provimento ao recurso especial de um shopping do Rio de Janeiro que havia sido condenado a indenizar um restaurante de culinária japonesa.

O restaurante assinou contrato com a previsão de ser o único de seu tipo a ser instalado no local pelo período de cinco anos. Dois anos após a exclusividade ser encerrada, o shopping autorizou outro estabelecimento de culinária oriental a funcionar bem em frente, na praça de alimentação.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro entendeu que o primeiro restaurante deveria ser indenizado porque a instalação da concorrência se deu sem qualquer estudo prévio sobre a viabilidade da convivência dos concorrentes.

Segundo o acórdão, houve flagrante violação ao conceito de *tenant mix*, que trata do planejamento e estudo prévios de distribuição e organização dentro de um centro comercial, a fim de maximizar os lucros e a operacionalização.

Sem abuso

O shopping levou o caso ao STJ e venceu por maioria de votos. Relator da matéria, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva concluiu que não há dados concretos a indicar o uso predatório do *tenant mix*.

Segundo ele, a instalação do concorrente só seria abusiva se a previsão de exclusividade temporária (por cinco anos) gerasse excessiva desvantagem ao primeiro restaurante, o que não ocorreu.

A cláusula estava claramente redigida e, portanto, passível de avaliação de risco antes mesmo da instalação do restaurante. Além disso, a perícia mostrou que, após a instalação da concorrência, o restaurante observou um aumento do faturamento, embora isso não tenha se refletido no lucro.

“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”, disse o relator.

“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”, concluiu ele.

Voto vencido

Abriu a divergência e ficou vencida isoladamente a ministra Nancy Andrighi. Para ela, o fato de o shopping permitir um restaurante concorrente sem qualquer planejamento indica que houve mesmo concorrência predatória no caso.

“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”, disse ela.

“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*”, acrescentou a magistrada.





**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.101.659**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jul-12/shopping-center-que-instala-concorrentes-frente-a-frente-nao-comete-abuso-diz-stj/>