



STJ determina despejo de Lojas Americanas de shopping no Rio de Janeiro

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou o despejo das Lojas Americanas do Barra Shopping, no Rio de Janeiro. Segundo a corte, a empresa violou o contrato de aluguel ao instalar em seu interior pontos de venda de produtos pela internet. Como essas transações eram faturadas em nome de outra companhia, o valor não entrava na base de cálculo da locação.

No contrato assinado em 1980, ficou acordado que o valor do aluguel seria um percentual do faturamento bruto da loja. O contrato está vigente até os dias atuais, após sucessivas renovações.

Alegando infração contratual, a proprietária do empreendimento moveu ação de despejo. A ação foi julgada improcedente pelo juízo de 1ª instância, pois considerou que a companhia consentiu com a manutenção das vendas via internet ao promover as renovações contratuais posteriores à instalação dos terminais.

Inicialmente, a sentença foi reformada em grau de apelação pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que determinou o despejo com base na infração contratual. Na sequência, ao julgar Embargos Infringentes, a corte fluminense recuperou os fundamentos da sentença e deu razão às Lojas Americanas.

No recurso ao STJ, a proprietária do shopping sustentou que, ao instalar terminais para venda de produtos pela internet em nome de outra empresa, a rede de lojas se utilizou do imóvel locado para outro fim, diferente do convencionado. Alegou também ofensa aos artigos 9º, inciso II; 13, parágrafo 1º; e 23, inciso II, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

O ministro João Otávio de Noronha, relator do recurso no STJ, afirmou que o lojista que se estabelece em um shopping usufrui do planejamento, da organização e da clientela que frequenta o complexo.

Portanto, para o ministro, existe mais que um simples contrato de locação, por meio do qual haveria remuneração fixa em troca da cessão do imóvel comercial. Trata-se de uma “relação associativa na qual a colaboração entre os lojistas e o empreendimento é necessária para concretizar-se esse modelo de exploração comercial”.

A conduta da locatária, portanto, “feriu o combinado acerca da contraprestação devida pelo uso do espaço locado”. Além disso, violou o artigo 9º, inciso II, da Lei do Inquilinato, autorizando o desfazimento da locação, decidiu Otávio de Noronha.

Para o ministro, é “nítida” a infração ao contrato, pois os ganhos “vêm sendo dissimulados para frustrar o integral recebimento do valor da locação”. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.295.808

Date Created

12/05/2014