

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.410 - RJ (2011/0187655-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : BARRA BONITA SHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARIA LÚCIA CANTARELLI SAHIONE D'ELIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CÉU DE LETRAS LIVRARIA E SOUVENIR LTDA
ADVOGADO : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPRESA QUE FUNCIONA EM ESPAÇO DENTRO DO *SHOPPING CENTER*. CONTRATO LOCATÍCIO CELEBRADO ENTRE O SÓCIO E O EMPREENDEDOR. LEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA.

1. Em um contrato de *shopping center*, a sociedade empresária tem legitimidade ativa "*ad causam*", em concorrência com o locatário - pessoa física -, para demandar o empreendedor nas causas em que houver interesses relativos ao estabelecimento empresarial, desde que, no contrato firmado entre as partes, haja a expressa destinação do espaço para a realização das atividades empresariais da sociedade da qual faça parte.
2. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.410 - RJ (2011/0187655-9)

RECORRENTE : BARRA BONITA SHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARIA LÚCIA CANTARELLI SAHIONE D'ELIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CÉU DE LETRAS LIVRARIA E SOUVENIR LTDA
ADVOGADO : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Céu de Letras Livraria e Souvenir Ltda, representada por seu sócio Henrique Diago Dias, propôs ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos morais e materiais, em face de Barra Bonita Shopping Empreendimentos e Participações Ltda.

Afirma a autora que celebrou com a ré contrato de locação, cujos objetos seriam as lojas 104-G, 104-H e 1040-I, todas localizadas no Recreio *Shopping Center*, em 1º de outubro de 2007, sendo estabelecida sua inauguração para o dia 14 de dezembro daquele ano.

Ressalta que, em janeiro de 2008, com o advento das chuvas, verificou-se uma goteira em sua loja, que desencadeou diversos danos estruturais e distúrbios funcionais na arrumação - como, por exemplo, a inundação no local de estoque de alimentos e da administração.

Postulou determinação imediata de reforma do local da goteira e dos danos por ela causados, arbitrando-se assim multa diária até o efetivo cumprimento. No mérito, requereu seja confirmada a liminar, dando procedência ao pedido autoral, no tocante à obrigação de fazer da ré, para determiná-la a reparar as estruturas danificadas pelas goteiras e inundação, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.500,00. Ainda, busca a indenização pelos lucros cessantes, bem como a dos danos morais.

A Juíza de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa e julgou extinto o processo, sem julgamento do mérito, nos termos do artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil de 1973, condenando ainda a autora ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em R\$ 500,00.

Inconformada, a autora interpôs apelação para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Este, ao analisar a matéria devolvida, deu provimento ao apelo e cassou a sentença outrora proferida. É o que se extrai da seguinte ementa:

Superior Tribunal de Justiça

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. EMPRESA QUE FUNCIONA EM ESPAÇO NO SHOPPING CENTER. CONTRATO CELEBRADO PELO LOJISTA E EMPREENDEDOR. EXISTÊNCIA DE VÍNCULO QUE PERMITE A MANUTENÇÃO DA APELANTE NO POLO ATIVO. DANOS CAUSADOS NAS DEPENDÊNCIAS DO ESTABELECIMENTO. CASSAÇÃO DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO APELO.

Após o referido acórdão, a ré opôs embargos de declaração (fls. 251/252), os quais foram rejeitados pela Corte local. (fls. 254/259)

Sobreveio então recurso especial, com fulcro no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal de 1988, interposto por Barra Bonita Shopping Empreendimentos e Participações Ltda.

Em suas razões recursais (fls. 262/270), a recorrente aponta, além da divergência jurisprudencial, afronta ao disposto nos arts. 3º e 6º, ambos do CPC/73.

Afirma, em síntese, que não há possibilidade de legitimação extraordinária no caso em comento, o que significa que, tendo sido celebrado o contrato de locação com o sócio da empresa - pessoa física -, não pode a pessoa jurídica, como substituta processual, discutir questões atinentes ao referido contrato, sob pena de violação ao princípio do "*societas distat a singulis*".

Foram apresentadas as contrarrazões ao recurso especial às fls. 284/294.

Crivo negativo de admissibilidade às fls. 296/298.

Com a interposição do agravo em recurso especial (fls. 302/311), dei-lhe provimento para determinar a sua conversão em apelo nobre. (fl. 319)

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.410 - RJ (2011/0187655-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : BARRA BONITA SHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARIA LÚCIA CANTARELLI SAHIONE D'ELIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CÉU DE LETRAS LIVRARIA E SOUVENIR LTDA
ADVOGADO : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPRESA QUE FUNCIONA EM ESPAÇO DENTRO DO *SHOPPING CENTER*. CONTRATO LOCATÍCIO CELEBRADO ENTRE O SÓCIO E O EMPREENDEDOR. LEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA.

1. Em um contrato de *shopping center*, a sociedade empresária tem legitimidade ativa "*ad causam*", em concorrência com o locatário - pessoa física -, para demandar o empreendedor nas causas em que houver interesses relativos ao estabelecimento empresarial, desde que, no contrato firmado entre as partes, haja a expressa destinação do espaço para a realização das atividades empresariais da sociedade da qual faça parte.
2. Recurso especial a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A questão principal está em saber se a sociedade empresária detém legitimidade ativa para demandar em face da ré, que celebrou contrato de locação com o sócio majoritário daquela pessoa jurídica.

De um lado, a sentença acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa, sob os seguintes argumentos:

A teor do art. 565 do CC/2002, para que se caracterize a relação de locação, basta que uma das partes se obrigue a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

In casu, o uso e gozo da posse do imóvel foram cedidos ao Sr. Henrique Diago Dias e não a autora.

Sucedo que o demandante não é titular no contrato, não possui o poder de influir de maneira alguma no negócio jurídico celebrado entre a ré e o titular,

Superior Tribunal de Justiça

Sr. Henrique. Logo, não há, no caso, legitimidade ativa para questionar, em nome próprio, o descumprimento do contrato de locação e a ocorrência de danos.

Cabe esclarecer que não se cuida de hipótese de substituição processual ou de legitimidade extraordinária, na forma do artigo 6º do Código de Processo Civil de 1973, pois não há causa que o autorize.

Ao reformar, por outro lado, aquela decisão judicial, o Tribunal de origem assim proferiu o seu entendimento:

O tema trazido à baila diz respeito à locação comercial realizada com *Shopping Center*.

O contrato de locação celebrado com *shopping center* é um contrato que possui certas peculiaridades, que nos encaminha a sua atipicidade dentro dos contratos não residenciais firmados comumente.

As figuras que celebram este contrato atípico são denominadas Empreendedor e Lojista, entretanto, apesar da aparência da locação, em que o locador cede ao locatário o uso de seu imóvel, no caso não residencial, no caso do *shoppings*, deparamo-nos, normalmente, com a celebração de quatro contratos, que formam uma unidade jurídica. São eles: (I) um contrato de locação; (II) um regimento interno do *Shopping Center*; (III) uma convenção que estabelece normas gerais de locação, administração, funcionamento, fiscalização e outras; (IV) e a participação na associação de lojistas.

Constata-se no caso dos autos que o Sr. Henrique Diago Dias, sócio majoritário da empresa apelante, contratou com o Empreendimento apelado as lojas n. 104-G, 104-H e 104-I, em 1/10/2007, para que ali o sócio estabelecesse o seu negócio.

Para tanto, leiam-se as cláusulas 2.1 e 2.2, que mencionam "DA INAUGURAÇÃO DA LOJA", fls. 21:

"2.1 O(A)s LOJISTA(S) reconhece (M) que o(s) espaço(s) comercial (is) lhe(s) será (ão) entregue(s) em 15/10/2007, nas condições combinadas e em tempo hábil a lhe(s) permitir a execução de todas as obras e instalações que lhe(s) compete(m) para inaugurar(em) seu(s) espaço(s) comercial (is) no prazo previsto neste contrato (conforme item 2.4.1 do Capítulo I).

2.2 O(s) espaço(s) comercial(is) objeto deste contrato deve(m) ser inaugurados até a data estabelecida na parte deste contrato designada por INTRODUÇÃO..."

O contrato social da empresa apelante reza em sua cláusula primeira, quanto ao local onde a empresa possui sua sede: "Av. Das Américas, nº 19.019 lojas 104, G, H, I..."

Como admitir que a apelante não possui vínculo jurídico com a apelada, posto que o espaço físico é por ela ocupado e se traduz no fundo de comércio, do qual o Sr. Henrique é sócio majoritário.

(...).

O apelante propõe indenização por lucros cessantes, danos materiais e danos morais, quanto ao ocorrido em seu espaço comercial, não havendo porque se concluir quanto à ilegitimidade ativa da empresa, que foi constituída, para ali funcionar, sendo representada neste processo, por seu sócio majoritário que assinou o contrato de locação com a apelante.

Dessa forma, não se pode presumir a inexistência de vínculo jurídico entre a

empresa apelante que utiliza o espaço de comércio cedido pelo Shopping e a Empreendedora, como fez a sentenciante.

3. O contrato de *shopping center* – também conhecido como contrato de locação na modalidade não residencial –, possui características atípicas dentro da seara do direito contratual.

Apesar do aparente consenso em torno da expressão “contrato de *shopping center*” como adequada ao tipo, não é possível descurar que o fenômeno sob análise não pode ser reduzido a apenas um contrato especificamente. Por sua própria natureza, dinamicidade e finalidade, esse empreendimento é um complexo de relações jurídicas (contratuais ou não) pertinentes às atividades de *shopping center*. (LEAL, Larissa Maria de Moraes; COSTA FILHO, Venceslau Tavares. *Notas sobre o empreendimento do shopping center – A questão do tenant mix e da cláusula de raio e seus efeitos no campo das relações empresariais e das relações de consumo*. Revista de Direito Civil Contemporâneo. n. 2, v. 2, p. 137-155. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.-mar., 2015.)

Isso quer dizer que tal pacto pode ser visto como coligação de contratos celebrados, principalmente, entre os lojistas - locatários - e o empreendedor - locador -, na qual há, para o primeiro, a cessão de uso do espaço comercial dentro daquele empreendimento criado e organizado por este, que, por seu turno, recebe, como contraprestação, os encargos decorrentes desse conjunto contratual.

Seguindo essa diretriz, está a elocução do artigo 54 da Lei 8.245/1991, *in verbis*:

Art. 54. 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.

Dentro desse cenário empresarial, Guilherme Calmon Nogueira da Gama faz o seguinte apontamento:

A Lei nº 8.245/91, nesse particular, resolveu a controvérsia doutrinária, ao prever nos arts. 52, § 4º e 54 a aplicação de alguns institutos da locação predial nas relações entre empreendedor e lojista, especialmente no que toca ao direito à renovação do contrato de locação. No entanto, reconhecendo a especialidade de relação locatícia, o texto legislativo estabelece regra asseguradora da prevalência das condições livremente pactuadas, o que não desnatura a tipicidade do contrato de locação. Evidentemente que a própria atividade desenvolvida pelo empreendedor deverá ser considerada nas relações entre os contratantes, além das peculiaridades inerentes ao *shopping center*, pois do contrário nada mais haverá do que uma reunião não-planejada e não-organizada de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, de modo heterogêneo, o que contraria o fenômeno apontado. (*in Contrato de shopping center*. Revista da EMERJ, v.5, n.18, 2002, p. 201-202)

Com isso, há de se concluir que o empreendedor celebrará contrato com os lojistas, por instrumento particular, com cláusulas invariáveis, pela incorporação dos direitos, deveres e restrições impostas nas normas gerais complementares, prevendo-se o pagamento de despesas como consumo e manutenção de ar-condicionado, a filiação obrigatória à associação dos lojistas, a contribuição para as promoções coletivas, o dever de manter estoque de mercadorias, a salvaguarda do padrão de comércio dos demais lojistas, a obrigação de não lesar os outros lojistas e a clientela, a obrigação de permitir que o administrador do *shopping* ingresse em sua loja para fazer reparos nas instalações, dentre outros. (DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 225-226.)

Dessas inúmeras incumbências estabelecidas entre o lojista e o empreendedor do conglomerado comercial, nasce, para cada um, a pretensão de buscar em juízo, por meio do direito de ação, a efetivação de seus direitos, caso haja a inação da parte contrária em cumprir com suas obrigações, como ocorre no caso em comento.

4. Na espécie, a sociedade empresária, ocupante do espaço cedido pelo *Shopping Center*, ingressou em juízo, a fim de obter a reparação dos danos estruturais causados pelas fortes chuvas que ocorreram naquela região.

Em contrapartida, a empresa ré argumentou que a autora não teria legitimidade ativa "*ad causam*" para litigar, pois o contrato atípico de locação teria sido pactuado com seu sócio, Sr. Henrique Diago Dias, e não com a sociedade, mostrando assim a distinção entre a pessoa física e a pessoa jurídica.

Com efeito, embora a questão processual da legitimidade seja o ponto nodal do litígio, há que se fazer uma análise atenta sobre a temática do estabelecimento empresarial, que será elemento imprescindível para se constatar a existência (ou não) do interesse de agir.

O estabelecimento - ou *fonds de commerce*, na França, ou *azienda*, na Itália - é o conjunto de bens (materiais e imateriais) e serviços, organizados pelo empresário, para a atividade da empresa. Ou melhor, é o complexo dos elementos que ele congrega e organiza, tendo em vista obter êxito em sua profissão. (FAZZIO JÚNIOR, Waldo. *Manual de direito comercial*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 68)

Preconiza, nesse mesmo sentido, o artigo 1.142 do Código Civil de 2002:

Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária.

Observa-se que o legislador, ao tratar do estabelecimento, após anos a fio de

debates a respeito de sua natureza jurídica, consolidou, nesse dispositivo, como sendo uma universalidade - tanto de fato como de direito -, com a destinação estrita para a execução da atividade empresarial.

Essa ressalva finalística estabelece não apenas uma relação de meio e fim entre empresa - própria atividade econômica especulada de forma organizada - e estabelecimento, mas também uma acentuada distinção entre este e o conceito de patrimônio.

Diz, a esse respeito, Alfredo de Assis Gonçalves Neto:

O estabelecimento, como conjunto de bens afetados ao exercício da atividade do empresário, pode não abranger a totalidade de seu patrimônio. É, tão somente, a parcela do patrimônio do empresário composta por aqueles bens por ele utilizados para o exercício de sua atividade. Outros bens que integrem o patrimônio do empresário sem tal destinação, não se enquadram na noção do estabelecimento.

Assim, não se considera pertencente ao estabelecimento a casa de moradia do empresário individual, porque voltada para a finalidade distinta. Da mesma forma, um imóvel de uma sociedade empresária havido em pagamento de dívida e por ela mantido sem utilização econômica ou com destinação diversa daquela que diz respeito à sua atividade empresarial não se inclui entre os bens do seu estabelecimento. (*in Direito de empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 647)

Sob a ótica patrimonial, por meio dessa distinção, é possível compreender a aplicação do brocardo "*societas distat a singulis*", ou seja, que a pessoa jurídica tem existência distinta da dos seus membros.

Embora não haja uma previsão expressa no Código Civil de 2002, a proeminência dessa máxima ocorre, muitas das vezes, na questão relacionada à descon sideração da personalidade jurídica, em que se busca ultrapassar o véu da personalidade da pessoa jurídica para alcançar os bens de seus sócios.

Nitidamente, essa diferenciação entre a pessoa jurídica e a pessoa física, especificamente no que toca ao acervo patrimonial, é medida de grande relevo no mundo jurídico, pois demonstra sua convergência com a premissa da eticidade alinhavada no diploma em mote.

Sobre esse tema, é importante mencionar as lições de Flávio Tartuce:

Devido a essa possibilidade de exclusão da responsabilidade dos sócios, a pessoa jurídica, por vezes, desviou-se de seus princípios e fins, cometendo fraudes e lesando a sociedade ou terceiros, provocando reações na doutrina e jurisprudência.

Visando coibir tais abusos, surgiu a figura da teoria da descon sideração da personalidade jurídica ou teoria da penetração na pessoa física (*disregard of the legal entity*). Com isso se alcançam pessoas e bens que se escondem

dentro de uma pessoa jurídica para fins ilícitos ou abusivos.

Tal instituto permite ao juiz não mais considerar os efeitos da personificação da sociedade para atingir e vincular responsabilidades dos sócios, com intuito de impedir a consumação de fraudes e abusos cometidos por estes, desde que causem prejuízos e danos a terceiros. Dessa forma, os bens particulares dos sócios podem responder pelos danos causados a terceiros. Em suma, o escudo, no caso da pessoa jurídica, é retirado para atingir quem está atrás dele.

Bens da empresa também poderão responder por dívidas dos sócios, o que se denomina como desconsideração invertida ou inversa.

Nosso atual Código Civil acolheu tal possibilidade, prescrevendo, em seu art. 50: “Em caso de abuso da personalidade jurídica caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica”. (*in Contratos de Consumo. Teoria da Aparência. Boa-Fé Objetiva. Fórmula Tu Quoque. Desconsideração da Personalidade Jurídica. Sucessão de Empresas. Função Social. Offshore. Compensação de Dívidas. Pagamento Indireto. Reconvenção – Parecer. Revista Brasileira de Direito Comercial Nº 6 – Ago-Set/2015.*)

O Superior Tribunal de Justiça, em diversas manifestações, também se posicionou nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DESCONSIDERAÇÃO INVERSA DA PERSONALIDADE JURÍDICA. CABIMENTO. UTILIZAÇÃO ABUSIVA. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte admite a desconsideração da personalidade jurídica de forma inversa a fim de possibilitar, de modo excepcional, a responsabilização patrimonial da pessoa jurídica por dívidas próprias de seus sócios ou administradores quando demonstrada a abusividade de sua utilização.

2. O reexame das circunstâncias fáticas e probatórias da causa é labor que não se coaduna com a via do recurso especial, a teor do que dispõe expressamente a Súmula nº 7/STJ.

3. Na hipótese, tanto o juízo de primeiro grau quanto o Tribunal de Justiça estadual, soberanos no exame do acervo fático-probatório dos autos, concluíram pela utilização fraudulenta do instituto da autonomia patrimonial, caracterizando o abuso de direito, o que é suficiente para justificar a desconsideração inversa da personalidade jurídica.

4. Verificada a existência dos pressupostos que justificam a inversa desconsideração, revela-se desinfluyente para a adoção dessa excepcional medida o fato de a prática abusiva ter sido levada a efeito por um administrador, máxime quando este é um ex-sócio que permaneceu atuando, por procuração conferida por suas filhas (a quem anteriormente transferiu suas cotas sociais), na condição de verdadeiro controlador da sociedade.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1493071/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 31/05/2016)

Processual civil e civil. Recurso especial. Ação de execução de título judicial. Inexistência de bens de propriedade da empresa executada. Desconsideração da personalidade jurídica. Inviabilidade. Incidência do art. 50 do CC/02. Aplicação da Teoria Maior da Desconsideração da Personalidade Jurídica.

- A mudança de endereço da empresa executada associada à inexistência de bens capazes de satisfazer o crédito pleiteado pelo exequente não constituem motivos suficientes para a desconsideração da sua personalidade jurídica.

- A regra geral adotada no ordenamento jurídico brasileiro é aquela prevista no art. 50 do CC/02, que consagra a Teoria Maior da Desconsideração, tanto na sua vertente subjetiva quanto na objetiva.

- Salvo em situações excepcionais previstas em leis especiais, somente é possível a desconsideração da personalidade jurídica quando verificado o desvio de finalidade (Teoria Maior Subjetiva da Desconsideração), caracterizado pelo ato intencional dos sócios de fraudar terceiros com o uso abusivo da personalidade jurídica, ou quando evidenciada a confusão patrimonial (Teoria Maior Objetiva da Desconsideração), demonstrada pela inexistência, no campo dos fatos, de separação entre o patrimônio da pessoa jurídica e os de seus sócios.

Recurso especial provido para afastar a desconsideração da personalidade jurídica da recorrente.

(REsp 970.635/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2009, DJe 01/12/2009)

Já sob a perspectiva do estabelecimento, há uma mitigação do referido axioma latim, ou seja, embora haja também uma conotação patrimonial, no estabelecimento empresarial, há absoluta sintonia de interesses da pessoa física com a jurídica, interesses que estão diretamente ligados ao aviamento.

Conforme explica o insigne professor Oscar Barreto Filho, o aviamento nada mais é do que o "resultado de um conjunto de variados fatores pessoais, materiais e imateriais, que conferem a dado estabelecimento *in concreto* a aptidão de produzir lucros." (*in Teoria do estabelecimento comercial*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 169.)

Dessa feita, é patente inferir que, se uma sociedade empresária desenvolve seu estabelecimento em um centro de compras, por óbvio busca obter lucros com sua atividade empresarial, e, para que isso ocorra, há que se ter uma simbiose entre a pessoa jurídica e a pessoa física, no tocante aos seus interesses.

Com efeito, por meio desse silogismo, é possível perceber que, havendo pretensão que diga respeito ao estabelecimento, com todos os seus componentes, a meu juízo, não há dúvidas de que tanto a sociedade empresária quanto seus sócios possuem interesses juridicamente protegidos capazes de habilitá-los como titulares de direito material, podendo eventualmente deduzi-los em juízo.

5. De outra parte, o Código de Processo Civil de 1973 - aplicável ao caso

concreto -, em seu artigo 3º, estabelece:

Art. 3º Para propor ou contestar ação é necessário ter interesse e legitimidade.

Nessa senda, trago os valiosos apontamentos feitos por Cândido Rangel Dinamarco a respeito da questão da legitimidade, a conferir:

Legitimidade *ad causam* é a qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ele depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito e a causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou patrimônio do réu, também esse será parte legítima. Daí conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa.

(...)

A categoria jurídica *legitimidade* é bastante ampla e não se restringe ao direito processual (Donaldo Armelin). Ela pertence ao direito em geral. Em direito material, tem relevância para a eficácia dos negócios jurídicos, que só produzirão efeitos quando dele participarem as pessoas adequadas (...). Mesmo na área do direito processual, legitimidade não é conceito restrito ao direito de ação. Como sempre, consiste na determinação da qualidade para realizar atos eficazes (...). A diferença é que a legitimidade *ad causam* tem uma abrangência ampla e global, autorizando que o sujeito figure como parte no processo como um todo, com aptidão a realizar os atos inerentes a ele. (*in Instituições de direito processual civil*. V. 2. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 306-307)

Dessas lições, é possível extrair que a legitimidade está intrinsecamente ligada ao interesse de agir da parte, isto é, há que se verificar, precipuamente, a utilidade que a referida demanda terá para aquele cujo bem da vida sofreu ou está na iminência de sofrer alguma lesão.

Muito embora essa seja a regra estabelecida pelo ordenamento jurídico pátrio, há situações em que mais de uma pessoa detém o interesse de pleitear a tutela do bem da vida ora lesado. Nesses casos, constata-se uma legitimidade extraordinária.

Cassio Scarpinella Bueno assim afirma a respeito do referido tema:

Excepcionalmente, o sistema processual admite uma ruptura, uma verdadeira quebra entre os planos do direito material (provável titular do bem da vida) e do direito processual (quem se apresenta em juízo para tutelar este bem da vida). São os casos de legitimidade extraordinária - parte do plano processual e no plano material. Isto, no entanto, não infirma o paralelo que pode ser traçado entre a "capacidade jurídica" (no plano processual, "capacidade de ser parte") e a "legitimidade para a causa" naqueles casos em que quem aparece em juízo é quem se afirma titular da relação jurídica deduzida em juízo, fazendo com que as duas realidades

Superior Tribunal de Justiça

coincidam. (in *Curso sistematizado de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil*. V. 1. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 343)

No caso dos autos, o debate a respeito da legitimidade ativa da sociedade empresária não pode passar à margem da efetiva consciência da atipicidade contratual estabelecida com o *shopping center*, tampouco não se pode olvidar do aspecto teleológica da legislação locatícia ora em exame.

Como dito alhures, o contrato de *shopping center* possui inúmeras nuances em relação aos demais contratos de locação convencionalmente celebrados. Apesar de tal pacto amparar largamente o empreendedor - uma vez que este elabora previamente as cláusulas contratuais, às quais os lojistas deverão se sujeitar -, é plausível afirmar que a Lei de Locações, em consonância com os princípios fundamentais estabelecidos pela Carta Magna de 1988, também tutela os bens e interesses dos lojistas dentro dessa relação negocial.

Nessa mesma linha de intelecção, Guilherme Calmon Nogueira da Gama assevera:

A partir da Constituição Federal de 1988, houve mudança da tábua de valores reconhecidos no ordenamento jurídico brasileiro, fazendo ruir determinados dogmas e princípios considerados inabaláveis, e a própria *summa divisio* entre direito público e direito privado. E, em cumprimento ao texto constitucional de 1988, algumas leis foram editadas e devem ser interpretadas em conformidade com os novos postulados constitucionais, imbuídos de solidarismo, humanismo e existencialismo, a prestigiar as situações existenciais em detrimento das situações patrimoniais sem funcionalidade social.

Dentro dessa perspectiva, sobreveio a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, objetivando compatibilizar valores constitucionalmente tutelados atinentes à habitação e moradia (na locação de imóveis residenciais), ao fundo empresarial (na locação de imóveis não-residenciais) e à autonomia contratual. Há, hodiernamente, o reconhecimento de que o contrato também possui função social que precisa ser cumprida, não havendo, pois, dissociação da noção da função social da propriedade (em suas várias espécies) aos vários negócios que contemplem aspectos dessa mesma propriedade. (*Op. cit.*, p. 190-191)

Conforme apontado acima, claramente se nota que o escopo da legislação locatícia, especialmente no tocante ao lojista, é o de salvaguardar seu estabelecimento empresarial, já que esse é seu instrumento de trabalho.

Sendo assim, não parece haver razões para obstar a atuação da sociedade empresária no presente litígio, sob o argumento de ilegitimidade ativa. É evidente que também está presente, na referida sociedade, o interesse de resguardar todo o complexo de bens que compõe o estabelecimento, assim como para o sócio, signatário do presente contrato.

Mutatis mutandis, essa mesma linha argumentativa foi utilizada pelo legislador

no tocante à ação renovatória, na qual se buscou estabelecer uma legitimidade concorrente para pleitear o direito de inerência do locatário. Assim diz o art. 51, §2º, da Lei 8.245/91:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

[...]

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

[...] *grifo nosso.*

Isso quer dizer que, utilizando-se de interpretação extensiva, em conjunto com todos os princípios já mencionados, é juridicamente adequado afirmar que a sociedade empresária tem legitimidade ativa "*ad causam*", em concorrência com o locatário - pessoa física -, para demandar o *shopping center* nas causas em que houver interesses relativos ao estabelecimento empresarial, desde que, no contrato firmado entre as partes, tenha havido autorização para que o sócio/locatário utilize o imóvel para as atividades da sociedade da qual faça parte.

6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0187655-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.358.410 / RJ**

Números Origem: 02083792620098190001 20090012089936 201113704758

PAUTA: 04/08/2016

JULGADO: 04/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BARRA BONITA SHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
ADVOGADO : MARIA LÚCIA CANTARELLI SAHIONE D'ELIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CÉU DE LETRAS LIVRARIA E SOUVENIR LTDA
ADVOGADO : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.