



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Autos n.º 0707788-32.2014.8.01.0001
Classe Cautelar Inominada
Autor M. A. M. Lima - ME (Ponto Sem Nó)
Réu Rec Via Verde Empreendimentos Ltda

DECISÃO

M A M Lima - ME requereu medida liminar em processo cautelar proposto contra **Rec Via Verde Empreendimentos Ltda**, para que esta promova a retirada de tapumes utilizados para cercar obra realizada em frente de seu estabelecimento empresarial.

Afirma que negociou com a ré locação de espaço empresarial para atuação no Shopping Via Verde, Lojas 13G e 13F.

Alega que, de forma abusiva e arbitrária, a ré vem se utilizando de expedientes insidiosos para obrigá-la a desocupar as citadas lojas, em razão de negociação de loja âncora com a C&A, em espaço próximo ao seu estabelecimento.

Assevera que a obra para instalação da loja âncora C&A alcançou o corredor em frente ao seu estabelecimento, deixando apenas um espaço de cerca de um metro para passagem dos funcionários e clientes. Ainda, aduz que a vitrine e fachada de sua loja sofreram obstrução da visibilidade pelos consumidores do *shopping*.

Com a inicial vieram documentos (fls. 40/81 e 89/90).

Em síntese, é o relatório. Decido.

Consoante Nagib Slaibi Filho, define-se *shopping center* como um grupo de estabelecimentos comerciais unificados arquitetonicamente e construídos em terreno planejado e desenvolvido. O 'shopping center' deverá ser administrado como uma unidade operacional, sendo o tamanho e o tipo de lojas existentes relacionados diretamente com a área de influência comercial a que esta unidade serve¹.

Prossegue o eminente Desembargador do TJRJ a respeito dos requisitos para a caracterização deste tipo de empreendimento:

1ª- Possuem o chamado "tenant mix", a distribuição planejada das lojas segundo o ramo respectivo, de forma a otimizar a rentabilidade;

¹ SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*, Editora Forense, 9ª Edição/1986 *apud* HEIDE, Márcio Pecego. Traços jurídicos, físicos e econômicos da modalidade de negócio chamada shopping center. Jus Navigandi, Teresina, ano 5, n. 43, 1 jul. 2000. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/610>>. Acesso 22 fev. 2014.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

- 2ª- Possuem lojas-âncora, que são os grandes magazines e que atraem com maior facilidade a clientela ao empreendimento, beneficiando as pequenas lojas, chamadas de satélites ou magnéticas;
- 3ª- Formam a chamada clientela de corredores, já que os clientes para se deslocarem de um "mix" a outro, ou de uma loja âncora a outra (que devem se localizar em extremidades diferentes), deverão circular por todos as pequenas lojas, chamadas de satélites ou magnéticas.
- 4ª- Possuem estacionamento, área de lazer, tais como: cinemas, parque para crianças, jogos etc; área de alimentação, banheiros públicos, telefones públicos, de forma integrada².

Como se percebe, a principal diferença do *shopping center* para os demais agrupamentos de lojas – e a principal vantagem que leva os empreendedores a aderirem a esta estratégia de negócios – consiste na formação de um ambiente de consumo propício ao auferimento de máxima rentabilidade, mediante planejamento mercadológico das lojas que serão instaladas e das respectivas localizações dentro dos corredores de consumo.

Esta circunstância permite que a atividade comercial de determinados estabelecimentos estimule o consumo dos particulares, ao passo que evita a instalação de lojas com público alvo semelhante e fora da capacidade de absorção do mercado local, o que minaria a rentabilidade dos aderentes.

Na hipótese vertente, a ré se obrigou contratualmente a disponibilizar as lojas/salas 13G e 13F à autora, consoante item IV – Objeto da Locação, do Cabeçalho do contrato de locação (fls. 42/49), *litteris*:

IV – OBJETO DA LOCAÇÃO

LOJA nº: 13G/13F

ÁREA TOTAL APROXIMADA: 39,74m² (trinta e nove vírgula setenta e quatro metros quadrados).

PISO: 1º.

SHOPPING: Via Verde Shopping.

ENDEREÇO: Via Verde, BR 364 com Estrada da Floresta, 1707, Rio Branco/AC, CEP 79914-220.

Nessa linha, a Cláusula Décima Quarta – Divulgação do Nome e da Marca Comercial trata das formas de divulgação da loja locatária:

14.1. O LOCATÁRIO concede e garante ao LOCADOR, em caráter irrevogável e irretratável, a partir da data de assinatura do presente contrato e enquanto permanecer na condição de LOCATÁRIO, o direito de divulgar o nome do LOCATÁRIO, a DENOMINAÇÃO DA LOJA, sua marca e logomarca comercial, a ATIVIDADE OBRIGATÓRIA e os produtos e/ou serviços por ele ofertados.

² *Idem*. Sem grifos no original.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Desse modo, nota-se que a divulgação da marca e da atividade da autora, além de ajuste contratual, é dever intrínseco à atividade da ré. Assim, é natural ao empresário que atua em *shopping* inferir que a visibilidade de seu empreendimento seja adequada.

Os pedidos têm natureza cautelar, pelo que se faz mister aferir a coexistência do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

O *fumus boni iuris*, em sede de cognição sumária, mostra-se presente, em razão das fotografias de fls. 62 e 63/66, as quais demonstram que o espaço para passagem dos clientes foi drasticamente reduzido a aproximadamente 01 (um) metro.

A autora também colaciona matéria divulgada pela imprensa local sob o título: "Via Verde Prejudica Funcionamento da Malharia Ponto Sem Nó" (fls. 67/68).

Some-se a isso o fato de que, em visita de laser ao *shopping* Via Verde no último dia 12.07, este magistrado constatou, *in loco*, o quão vem sendo prejudicada a autora, haja vista que os aludidos tapumes ocupam mais da metade da frente do estabelecimento, ofuscando sobremaneira a visibilidade do nome fantasia "Ponto Sem Nó", além de ocultar grande parte do acesso as suas dependências ao público consumidor.

Nesse prisma, os argumentos da autora indicam a existência de sérios prejuízo a sua atividade empresarial, tendo a ré agido, em tese, com abuso de direito, excedendo os limites impostos do seu fim social e econômico e da própria boa-fé objetiva, a teor do art. 187 do CC.

Por seu turno, o *periculum in mora* configura-se na possível (bem provável) queda nas vendas da autora, em razão do prejuízo causado pelo tapume inserto em frente ao seu estabelecimento. No ponto, a análise consiste na simples valoração do argumento de que se os consumidores não virem a "Ponto Sem Nó" não serão incitados ao consumo de seus produtos.

POSTO ISSO, **defiro** a medida liminar para que a ré retire os tapumes instalados no corredor em frente ao estabelecimento da autora (lojas 13G e 13F), desobstruindo totalmente sua visibilidade e acesso, no prazo de 72h. (setenta e duas horas).

Para o caso de descumprimento da determinação contida neste *decisum*, ultrapassado o prazo ora estabelecido, fixo multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais), pelo período de 30 (trinta) dias.

Cite-se a ré para responder, querendo, a ação, no prazo de 05 (cinco) dias – art. 802 do CPC, sob as advertências da lei (CPC, art. 285). No mesmo ato, intime-se ela para dar cumprimento ao aqui determinado.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Cite-se a Cadeia de Lojas C&A, para, querendo, integrar a lide, no endereço de fls. 80.

Rio Branco/AC, 11 de julho de 2014.

Fábio Alexandre Costa de Farias
Juiz de Direito Substituto