

O IMPACTO DA PANDEMIA SOBRE OS ALUGUÉIS NA LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER

Monique dos Santos Pereira

Graduada pela Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas (IBMEC/RJ). Advogada.

Resumo – O recente cenário de pandemia ocasionado pelo COVID-19 afetou diretamente os contratos de locação, em especial, os lojistas e proprietários de imóveis de locação em shopping centers. Nesse sentido, dada a peculiaridade do contrato, surgiram relevantes controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais quanto a aplicação dos institutos da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva no que tange a revisão contratual para o reestabelecimento do equilíbrio contratual entre as partes. No presente trabalho, visa-se a análise dos posicionamentos divergentes com a finalidade principal de sustentar a melhor solução para ambas as partes diante da discussão a respeito do tema. Para tanto, defende-se o diálogo entre as partes para a manutenção do equilíbrio contratual, porém, caso este não for possível, o judiciário poderá ser acionado tendo em vista os entendimentos jurisprudenciais recentes.

Palavras-chave – Direito Civil. Onerosidade Excessiva. Shopping Center. Teoria da Imprevisão.

Sumário – Introdução. 1. O ordenamento jurídico brasileiro e o contrato de locação em shopping center 2. A pandemia e seus efeitos sobre as locações em geral e as locações comerciais 3. A possibilidade da revisão contratual nos contratos locatícios em shopping center. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico visa analisar o reflexo da pandemia nas relações locatícias comerciais em shopping centers tanto pelo viés da enorme insegurança jurídica tanto quanto pela inviabilidade de manutenção contratual, seja pelo intervencionismo estatal hodierno, mediante legislações estaduais e municipais que coíbem a manutenção funcional de inúmeras empresas, ou ainda, impondo restrições ao funcionamento das demais, resultando imediatamente na redução integral do faturamento. Diante disso, revela-se, imprescindível, uma discussão acerca da revisão contratual nos contratos locatícios em shopping centers, trazendo-se à baila a aplicabilidade ou não da teoria da imprevisão aplicada aos contratos de locação, se considerada a crise decorrente da pandemia como acontecimento extraordinário e imprevisível.

Para tanto, abordam-se as posições doutrinárias e principalmente jurisprudenciais recentes a respeito do tema de modo a analisar minuciosamente as inovações legislativas e a peculiaridade

do tema em questão tendo em vista a atualidade deste e as consequências inovadoras que acarreta consequências em todo o mundo.

O Código Civil prevê expressamente as regras dos contratos em geral, no entanto, a Lei 8.245/91 estabelece as peculiaridades do contrato de locação de shopping center que possui suas especificidades diante dos contratos em geral. Com a pandemia da Covid-19 e as inovações legislativas, esse tipo de contrato foi diretamente afetado em diversos aspectos. Essa situação, no entanto, gerou uma enorme insegurança jurídica e favorece múltiplas discussões a respeito do tema: é possível a rescisão contratual nesses casos? Se sim, com base em que? É possível a manutenção contratual mesmo diante da enorme insegurança jurídica? Diante das características do contrato de locação comercial e suas especificidades, é possível sustentar a revisão contratual segundo a Teoria da Imprevisão e a Onerosidade Excessiva?

O tema acarreta diversas discussões e divergência de entendimentos na doutrina e jurisprudência uma vez que diante de sua peculiaridade e dinamismo é delicada a questão da intervenção do Poder Judiciário e do Legislativo a respeito do tema. Apesar de possuir previsão no ordenamento jurídico brasileiro o tema possui forte influência das inovações legislativas e principalmente jurisprudenciais, sendo que esta última analisa cada caso isoladamente.

Em que pese a quantidade de contratos que estão sendo afetados pela necessidade de atender as determinações restritivas emanadas do poder público nesse período como medida de combate à pandemia, nos restringiremos a discutir por ora, as implicações que incidem nos contratos de locação não residencial, em especial, aqueles envolvendo shoppings centers, haja vista a impossibilidade dos comerciantes de auferirem rendimentos nesse período, trazendo para a classe, prejuízos sem precedentes.

Para melhor compreensão do tema busca-se analisar o contrato de locação comercial em shopping center e compreender como esse tipo de contrato foi afetado pela pandemia e principalmente após as inovações legislativas. Pretende-se, ainda, despertar a atenção para a possibilidade de revisão ou rescisão contratual nesses casos específicos e ainda a probabilidade ou não da aplicação da Teoria da Imprevisão e a Onerosidade Excessiva.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho apresentando as regras do contrato em geral dispostas no Código Civil, em especial, aquelas que se aplicam aos contratos de locação comerciais bem como, analisa-se também, o tratamento dado ao contrato de locação em shopping centers pelo ordenamento jurídico brasileiro.



Segue-se ponderando, no segundo capítulo, a inovação legislativa trazida pela pandemia e as discussões jurisprudenciais e doutrinárias inéditas a respeito do tema, com o objetivo de aferir a segurança jurídica que enseja o tema, de maneira que se verifica em concreto a importância do tema.

O terceiro capítulo pesquisa a possibilidade da aplicação da teoria da imprevisão e onerosidade excessiva no tocante à revisão contratual nos contratos locatícios comerciais, em especial os relacionados a shopping center, diante da situação extraordinária causada pela pandemia. Procura-se explicitar como é possível aplicar estes institutos, em regra, dispostos para aplicação aos contratos em gerais no tocante aos contratos de locação em shopping center diante de sua peculiaridade. Para tanto, foi necessário refletir sobre a afetação da pandemia nesse instituto, as inovações legislativas aplicadas ao caso bem como, analisar o entendimento jurisprudencial a respeito.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretende eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica é necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa, para sustentar a sua tese.

1. O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

O Shopping Center é, inegavelmente, uma das maiores conquistas da atividade mercadológica atual, logo, ao agregar apenas em um só lugar conforto, lazer, segurança e rapidez, o empreendedor atende às necessidades de consumo da sociedade moderna, atingindo o status de estrutura luxuosa e, sobretudo, prática para os dias atuais.

Para se analisar o contrato de locação em shopping center no ordenamento jurídico brasileiro como um todo é importante, antes conceituar o que é shopping center e posteriormente, analisar seus reflexos no ordenamento jurídico. Será por meio de uma breve análise do conceito e um maior aprofundamento quanto as implicações e as peculiaridades deste contrato no



ordenamento jurídico brasileiro que será desenvolvida a temática, a fim de que não restem dúvidas quanto ao tratamento deste pelo ordenamento jurídico atual.

Como o ordenamento pátrio segue a *civil law*, fundamental traçar esse rápido paralelo para entender o contrato de locação em shopping center no Brasil, suas implicações e seu enquadramento na seara jurídica brasileira. Neste primeiro capítulo, o objetivo não é discutir as teses que embasam a natureza jurídica do contrato locatício de shopping center, mas, tão-somente, analisar o seu tratamento pelo ordenamento jurídico e suas peculiaridades.

O Shopping Center é uma edificação de grandes proporções, um empreendimento onde funcionam diversas lojas, de diferentes donos e marcas, configuradas segundo o *tenant mix* (planejamento de distribuição das lojas) e utilizando-se de marcas de renome (as lojas âncora) para atrair maior clientela para as demais lojas (as lojas satélites), sob administração única, oferecendo produtos e serviços ao consumidor num espaço climatizado e diferenciado. Nesse sentido, para Nagib Slaibi Filho¹ o Shopping Center respalda-se nos seguintes termos:

[...] 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 serve. O ‘shopping center’ também deverá oferecer estacionamento compatível com todas as lojas existentes no projeto.

Tendo em vista a noção de Shopping Center, considera-se que os lojistas são, em sua maioria, empresários, sendo as lojas o estabelecimento para o exercício de suas atividades. Atua também como empresário, o empreendedor, pois nas palavras de Rubens Requião²: “O interesse do empreendedor do centro comercial não se cinge como um medíocre proprietário rendeiro à colher aluguéis. (...) Tem a vocação e iniciativa de grande empresário que realmente é.”

O empreendedor exerce atividade econômica, ou seja, gera riqueza, na medida em que ele projeta, executa e administra toda a estrutura formada pela organização do conjunto de lojistas, visando unicamente otimizar a circulação de produtos e serviços, potencializando lucros.

Logo, este tipo de empreendimento trata-se de um empreendimento complexo. Além da construção do prédio, o empresário deve organizar os gêneros de atividade econômica que nele se instalarão. A ideia básica do negócio é pôr à disposição dos consumidores, em um local único, de

¹ SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 9. ed. São Paulo: Forense, 1986, p. 331.

² REQUIÃO, Rubens. Apud BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresarias*. 1.ed., São Paulo: Ed. Atlas, 2009, p. 86.

cômodo acesso e seguro, a mais variada sorte de produtos e serviços. Assim, as locações devem ser planejadas, atendendo às múltiplas necessidades do consumidor. Esta concentração variada de fornecedores que acaba por atrair maiores contingentes de consumidores, redundando em benefício para todos os negociantes.

Ocorre que, o contrato de locação de shopping center, embora amplamente utilizado, constitui instituto jurídico complexo frente à atipicidade de sua estrutura, que apresenta, simultaneamente, características locatícias e elementos próprios e necessários para o êxito do empreendimento. Nesse sentido, o ordenamento jurídico brasileiro não se preocupou em tutelar de forma ampla e clara a relação existente entre lojista e empreendedor, lhes sendo designado a aplicação geral da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) ante a falta de regulamentação específica.

A partir da análise do artigo 54³ da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) compreende-se que seu texto não proporciona um entendimento muito claro, o que enseja, por parte dos empreendedores, a elaboração de contratos “próprios” à atividade e que, muitas vezes, são marcados pela presença de cláusulas capazes de prejudicar os lojistas e desequilibrar a relação entre eles. Assim, questiona-se a extensa liberdade aferida por esse artigo, bem como a sua necessária mitigação através da aplicabilidade de princípios fundamentais do Direito Contratual e da contemporânea visão protetiva ao vulnerável trazida pelo Código de Defesa do Consumidor.

Impulsionados pela omissão e pela falta de conhecimento dos lojistas, não raras são as situações em que o empreendedor extrapola os limites da razoabilidade. Os lojistas acabam se submetendo às imposições do empreendedor em razão destes exercerem o poderio sobre o bem locado e por estarem em posição privilegiada dentro do mercado. Portanto, visando preservar o seu maior patrimônio, o ponto comercial, o lojista se mostra vulnerável, e “obrigado” a acatar as cláusulas leoninas.

Desse modo, se faz pertinente trazer um rol exemplificativo das principais cláusulas causadoras de conflitos entre lojista e empreendedor, e que devem, no mínimo, serem impugnadas, já que não encontrariam amparo legal em outra espécie contratual: a) Renúncia ao direito de

³ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. “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. § 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*: a) as despesas referidas nas alíneas *a*, *b* e *d* do parágrafo único do art. 22; e b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 02 fev. 2022.

preferência na aquisição do imóvel, quando da sua possível alienação; b) Imposição de condições nitidamente indevidas para que o contrato seja renovado pelo lojista; c) Filiação obrigatória e exclusiva à associação criada pelo empreendedor; d) Pré- estipulação de aumentos reais para a futura renovação; e) Cláusula de raio ou de exclusividade; f) Responsabilidade do lojista pelo pagamento de despesas previstas no artigo 54 §1º “a” e “b”, da Lei nº 8245/91; g) Cobrança de 13º, 14º, 15º e 16º aluguéis; f) Impossibilidade do aluguel mínimo e do aluguel percentual serem objetos de ação revisional ou renovatória; h) Multas exorbitantes quando da rescisão do contrato por parte do lojista, antes do prazo estipulado; i) Absoluta sujeição do lojista ao empreendedor quanto à decoração interna, vitrines, exposição de mercadorias, letreiros, etc., do ambiente comercial; i) Ter o locador a competência de exigir a modificação ou a retirada de qualquer item colocado no interior da loja, o qual possa ser visto pelas partes comuns, que ao seu juízo não seja equivalente com a estética geral do shopping center⁴.

Certo é que, a partir do conflito entre as partes, os contratos são questionados, cabendo ao judiciário decidir se as cláusulas destas e condutas daquelas estão em conformidade com o princípio da boa-fé. Entende-se que o negócio jurídico firmado entre as partes deve ser respeitado, entretanto, sendo trazidas ao judiciário situações que desafiam a lógica e que ensejam nítida injustiça, cabe a esse intervir considerando-as nulas de pelo direito, já que pela falta de norma especial para tratar do assunto figura o poder judiciário como único legitimado para suprir os eventuais desequilíbrios.

Em linhas gerais, é espantoso o fato de não ter sido a relação interempresarial proveniente da locação de espaços em Shopping center amparada por Lei própria. Tal empreendimento comercial já está mais do que inserido no panorama da sociedade contemporânea, constituindo um dos fatores basilares para a circulação de produtos e riquezas no país. A busca por espaços neste centro tende a crescer juntamente com o desenvolvimento do mesmo, ao passo que o mecanismo legal capaz de regulamentar tal relação se mostra estagnada com base na Lei nº 8.245/91⁵, dando margem ao arbítrio dos empreendedores à classe lojista, que é o verdadeiro alicerce do empreendimento.

⁴ SANT’ANA, Bruna Oliveira; ABREU, Luciana Maria de. *Contrato de locação de shopping center: abusos e vulnerabilidade*. Revista das Faculdades Integradas Vianna Junior: Vianna Sapiens, Juiz de Fora: Edição especial, V.5, 2014, p. 23.

⁵ BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 02 fev. 2022.



Cada vez mais, a relação entre essas duas partes gera benefícios para a economia nacional com isso, é fundamental regulamentá-la a fim de se estabelecer um razoável equilíbrio contratual, fazendo com que os interesses das partes se encontrem, em prol de um crescimento mútuo.

Nesse diapasão, a presença do lojista juntamente com a visão de gestão do empreendedor forma um mecanismo fundamental para concretude do empreendimento como um todo, logo, não há razão para a existência de cláusulas que possam contribuir para o crescimento da inflação ou para a quebra do lojista. O interesse principal deve ser o crescimento mútuo do lojista e do empreendimento, livre de abusos e capaz de contribuir com desenvolvimento econômico pátrio.

Portanto, há inúmeros pontos que devem ser observados com atenção antes da assinatura do contrato de locação com Shopping Center, sendo certo que, em muitas situações, há a possibilidade de discussão judicial a fim de invalidar e/ou flexibilizar eventuais cláusulas abusivas ou desconformes com a legislação.

2. A PANDEMIA E SEUS EFEITOS SOBRE AS LOCAÇÕES EM GERAL E AS LOCAÇÕES COMERCIAIS

A recente situação mundial de pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) com início em Março de 2020, produziu efeitos circunstanciais no Brasil, como a crise na saúde pública brasileira que afetou fortemente diversos setores da sociedade como o setor comercial, ou seja, grandes, médias e pequenas empresas.

Em decorrência do impacto da pandemia em diversos setores da sociedade os governos federal, estadual e municipal decretaram o estado de calamidade pública através do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020⁶, determinando medidas como o isolamento social e a quarentena, a fim de evitar o contágio do novo vírus. Com isso, inúmeras relações contratuais e comerciais foram diretamente afetadas em razão da crise econômica instaurada no país.⁷

Diante deste cenário enfrentado, foi criado um período excepcional de incertezas que consequentemente trouxe consigo uma forte recessão econômica cujos efeitos são imprevisíveis e

⁶ BRASIL. *Decreto Legislativo nº 6*, de 20 de março de 2020. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

⁷ MIRAGEM, Bruno. *Nota relativa à pandemia de coronavírus e suas repercussões sobre os contratos e a responsabilidade civil*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/27/coronavirus-responsabilidade-civil/#_ftn1> Acesso em: 04 jan. 2022.

inestimáveis e que atingiram, circunstancialmente, as relações locatícias, especialmente as comerciais.

Inicialmente, o impacto da crise enfrentada pelo Brasil acrescentado às determinações impostas pelo poder público com relação a limitação da circulação de pessoas, fechamento de espaços públicos e privados, dentre outras medidas, ocasionaram um desequilíbrio nas relações contratuais locatícias em geral. Nas locações comerciais por exemplo, por um lado o locador necessitava do valor do aluguel para o seu sustento, mas, por outro lado o locatário não possuía meios para arcar com o aluguel diante da significativa diminuição do lucro tendo em vista as restrições impostas, como o fechamento de serviços não-essenciais por determinado período.

Logo, tendo em vista que ambos os lados da relação contratual foram afetados diretamente, o Código Civil e o Código de Processo Civil em seus artigos 391⁸ e 789⁹, respectivamente, preveem consequências expressas para o descumprimento das obrigações contratuais. No entanto, de acordo com o Código Civil em seu art. 393¹⁰, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Nesse sentido, há de se considerar a pandemia do COVID-19 um caso fortuito ou força maior tendo em vista que esta não ocorreu por vontade das partes, sendo ocasionada por circunstâncias excepcionas e insuperáveis. Portanto, pode ser utilizada como justificativa para o impedimento da configuração da responsabilidade, o que possibilita a revisão contratual ou resolução contratual, porém, não autoriza o inadimplemento.¹¹

No entanto, além do desequilíbrio contratual enfrentado pelas partes, acrescenta-se ainda, dentre as medidas adotadas pelo poder público, a criação da Lei Federal nº 14.010/20¹² que dispõe

⁸ BRASIL. *Código Civil de 2002*. “Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

⁹ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. “Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

¹⁰ BRASIL. *Código Civil de 2002*. “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

¹¹ GONÇALVES, Amanda Oliveira. *Reflexos Jurídicos da Pandemia nos Contratos Civis*. 2021. 42 f. Trabalho monográfico (Graduação em Direito) – Universidade UniEvangélica, Anápolis, 2021.

¹² BRASIL. *Lei nº 14.010*, de 10 de Junho de 2020. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022



sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia da COVID-19, cujo propósito era regular questões sensíveis no âmbito das relações obrigacionais, societárias, reais, familiares, sucessórias e concorrenciais.

Trata-se de uma Lei emergencial e provisória que teve vigência até 30 de outubro de 2020 e que em seu art. 9º previa a suspensão das liminares nas ações de despejo.

Ocorre que, após veto do Presidente da República, Jair Messias Bolsonaro, que considerou que o referido artigo confere uma proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, o Senado Federal o derrubou, porém, de forma parcial, mantendo apenas a eficácia do caput do art. 9º e restringindo o veto ao parágrafo único. Logo, assim a lei foi promulgada, prevalecendo o seu art. 9º sem o parágrafo único, ou seja, não se permitia a concessão de liminar para a desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo até o fim da vigência da lei, em 30 de outubro de 2020.¹³

Contudo, após a vigência da referida lei, na maioria dos Estados Brasileiros estava permitida, a concessão de liminares em ação de despejo. Isso porque, somente alguns Entes da Federação editaram normas próprias tratando das medidas de desapossamento de imóveis durante a crise pandêmica, como foi o caso do Estado do Rio de Janeiro com a Lei Estadual nº 9.020/2020¹⁴.

A Lei Estadual impôs a suspensão de todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais no Estado do Rio de Janeiro em ações distribuídas durante o estado de calamidade pública em virtude da situação de emergência decorrente da pandemia do COVID-19, bem como a suspensão da aplicação e cobrança de multas contratuais e juros de mora de mora em casos de não pagamento de aluguel ou das prestações de quitação dos imóveis residenciais, no caso do devedor que comprove o seu estado de necessidade em decorrência da crise epidêmica.

Nesse sentido, a questão relativa à retomada dos bens imóveis durante a pandemia também se tornou objeto de atos normativos estaduais, que por excepcionalidade, o Supremo Tribunal Federal¹⁵ conferiu autonomia a estes para adotar medidas que impeçam a propagação do vírus.

¹³ TERRA, Ana Laura. DE MELO, Ana Carolina Aparecida. CUNHA, Blenda Eduarda de Melo. RAMOS, Felipe Matias Barbosa. NOGUEIRA, Juliana Franco. *Impactos do Covid-19 nos contratos de locação comercial*. 2021. 28 f. Revista Projetos Extensionistas - Faculdade de Pará de Minas – FAPAM, 2021.

¹⁴ BRASIL. *Lei nº 9.020*, de 25 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://gov-rj.jusbrasil.com.br/legislacao/935818090/lei-9020-20-rio-de-janeiro-rj>> Acesso em: 04 jan. 2022.

¹⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Reclamação Constitucional nº 45.319*. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6076852>> Acesso em: 04 jan. 2022.



No entanto, diante da enorme incerteza e insegurança gerada em razão das diferentes normas estaduais editadas e a busca por soluções uniformes em todo país, o Poder Legislativo Federal editou o Projeto de Lei nº 827/20¹⁶. O referido Projeto de Lei previa basicamente a suspensão até 31 de Dezembro de 2021 da proibição de concessão de liminares em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991¹⁷, notadamente nos casos de imóveis cujo valor de aluguel não ultrapassasse, no caso de locação com fins residenciais, o valor de R\$ 600,00, e na hipótese de locações comerciais, o montante de R\$ 1.200,00, bem como a isenção dos locatários do pagamento de multa em caso de denúncia antecipada do contrato de locação de imóvel, desde que frustradas as tentativas de negociação com o locador, dentre outras medidas.

Entretanto, após o veto pelo Chefe do Poder Executivo, este foi derrubado pelo Poder Legislativo, o que culminou na edição da Lei Temporária nº 14.216/21¹⁸. A referida Lei possuiu um inequívoco caráter social, visando à proteção da moradia e do trabalho das pessoas, especialmente as de baixa renda, em atendimento à dignidade da pessoa humana, na medida em que assegurava também a posse de imóveis utilizados para o exercício das atividades profissionais dos indivíduos, que consistiam em seu meio de sustento para a garantia de uma vida digna.

Logo, o propósito da lei era a proteção coletiva da posse durante o período pandêmico, bem como impedir o agravamento de uma situação preexistente, especialmente nas locações empresariais, em que o despejo ocasionaria, à quebra do agente econômico, cujos impactos no mercado são relevantes na medida em que tais atividades são uma importante fonte de circulação de riquezas, geração de empregos e arrecadação de impostos, a revelar sua inequívoca função social.¹⁹

Ademais, além do desequilíbrio contratual e das novidades legislativas temporárias trazidas pelo Poder Público ocasionadas durante a pandemia, a lei também trouxe a possibilidade de uma mudança significativa com relação ao reajuste anual dos aluguéis.

¹⁶ BRASIL. *Projeto de Lei nº 827*, de 2020. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/148656>> Acesso em: 04 jan. 2022.

¹⁷ BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm> Acesso em: 04 jan. 2022.

¹⁸ BRASIL. *Lei nº 14.216*, de 07 de outubro de 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Lei/L14216.htm> Acesso em: 18 jan. 2022

¹⁹ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *A Lei nº 14.216/2021 e a impossibilidade da retomada de bens móveis urbanos durante a pandemia*. Genjurídico. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2021/12/07/a-lei-no-14-216-2021/>> Acesso em: 18 jan. 2022.

O IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), principal indexador econômico dos contratos de aluguel e de prestação de serviços, que costuma ser usado para reajuste de aluguéis aumentou em 2,94% em Março de 2020. Já em 2021, o crescimento foi ainda mais expressivo, de 8,26%, de acordo com a Sebrae:

O IGP-M registra a inflação com base na análise de preços de itens que vão desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais, incluindo toda a população nacional, porém, sem distinção de nível de renda. Eles são formados por três índices próprios: IPA, com 60%; IPC, com 30%; e INCC, com 10%. O IPA – Índice de Preços ao Produtor Amplo – é influenciado pelo câmbio e os preços de matérias primas como o petróleo, o café e a soja.²⁰

Geralmente, os contratos de locação de imóveis, de qualquer natureza, passam por reajuste a cada 12 meses. No entanto, está em tramitação um Projeto de Lei nº 838 de 2021²¹ que suspende os reajustes nos contratos de aluguel residencial e comercial durante a pandemia do novo coronavírus em até três meses após a superação da crise sanitária em todo o Brasil, este ainda proíbe a cobrança dos juros em empréstimos bancários tomados com o objetivo de quitar parcelas atrasadas de aluguel, por até seis meses após a sanção da futura lei.²²

Logo, dentre as diversas implicações diretas ocasionadas pela Pandemia nos contratos de locações em geral, tem-se a renegociação contratual como a solução mais viável a fim de manter o equilíbrio econômico e a boa-fé contratual, e esta pode ser pleiteada pelo locatário de acordo com o art.18 da Lei 8.245/91²³, ou, caso no meio extrajudicial não obtenha sucesso, é possível recorrer ao poder judiciário com fundamento nos artigos 422²⁴, 478²⁵, 479²⁶ e 480²⁷ do Código Civil que tratam da possibilidade da revisão contratual por onerosidade excessiva.

²⁰ SEBRAE. *Negociação de reajuste do aluguel na pandemia e depois que ela acabar*. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/negociacao-de-reajuste-do-aluguel-na-pandemia-e-depois-que-ela-acabar,3a511e07f09a8710VgnVCM100000d701210aRCRD>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

²¹ BRASIL. *Projeto de Lei nº 838*, de 2021. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2273587>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

²² PORTAL EXAME. *Projeto suspende reajuste de aluguel até 3 meses após o fim da pandemia*. 2021. Disponível em: <<https://exame.com/brasil/projeto-suspende-reajuste-de-aluguel-ate-3-meses-apos-pandemia/>> Acesso em: 20 jan. 2022.

²³ BRASIL. *Lei nº 8.245*, de 10 de outubro de 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm> Acesso em: 20 jan. 2022.

²⁴ BRASIL. *Código Civil de 2002*. “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> Acesso em: 04 jan. 2022.

²⁵ BRASIL. *Código Civil de 2002*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm> Acesso em: 04 jan. 2022.

²⁶ BRASIL, op. cit., nota 25.

²⁷ BRASIL, op. cit., nota 25.

3. A POSSIBILIDADE DA REVISÃO CONTRATUAL NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS EM SHOPPING CENTER

No que tange aos contratos de locação comerciais, especialmente nas locações de shopping center e suas peculiaridades, as partes objeto do contrato possuem diversos encargos e implicações, diferentes de um contrato de locação comum, sendo o encargo do aluguel o mais afetado pela pandemia e as determinações sanitárias impostas pelos governos.²⁸

Outrossim, o aluguel nos contratos locatícios de shopping center possui duas formas de ser calculado: o aluguel fixo, que já vem estipulado previamente em contrato e o aluguel percentual que é auferido com base no faturamento que o lojista obteve no mês. Não é possível o pagamento dos dois tipos cumulativamente, porém, o lojista se obter o faturamento superior ao limite previsto no contrato deverá pagar o aluguel percentual e, em contrapartida, se o faturamento for igual ou inferior ao limite, será devido o valor de aluguel fixo previamente pactuado.

Além do encargo do aluguel, o contrato de locação em shopping center possui diversas cláusulas especiais baseadas no Art. 54 da Lei nº 8.245/91²⁹, como o aluguel proporcional, o aluguel em dobro em determinados meses, cobrança de fundo de promoção, taxa de condomínio, luvas, dentre outras.

Com isso, o contrato de locação em shopping center trata-se de um contrato oneroso, cuja principal contraprestação pela cessão da posse do imóvel é o pagamento do respectivo aluguel, de modo que, a remuneração só será devida quando o locatário detiver a posse ou a mera disponibilidade do imóvel.

Em razão das determinações sanitárias impostas pelo Poder Público, como o fechamento dos shopping centers e do comércio não essencial, não ocorreu de fato um desapossamento do imóvel pelo locatário tendo em vista que diversos locadores, durante este período imprevisível, não retomaram a posse do bem. Ocorreu na verdade, uma impossibilidade de exercício das atividades durante determinado período em razão da determinação do poder público e não do empreendedor responsável pelo shopping.

²⁸ NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Contratos Mercantis*. 3. Ed. Rio de Janeiro: GZ, 2020, p. 592-597.

²⁹ BRASIL, op. cit., nota 23.

Uma possível solução seria a redução, ou a supressão, do pagamento das taxas condominiais. Com a redução das despesas comuns, é possível a redução proporcional do valor do “condomínio”, cuja demonstração contábil não se revela complexa, o que facilitaria o lojista e não impede que o empreendedor custeie sozinho as despesas.

Ocorre que, neste tipo de contrato, para o reestabelecimento do equilíbrio da relação contratual, a melhor solução seria a revisão contratual invocando-se a teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva observando-se a justiça contratual e o princípio do equilíbrio econômico-financeiro do contrato tanto para se questionar os valores dos aluguéis quanto de outros encargos. Nesse sentido, com o diálogo entre as partes, o locatário deve considerar o cumprimento efetivo do contrato em vigor e sua capacidade de retomada, enquanto o locador deve avaliar com cautela os aspectos da locação, como o risco de crise no setor, por exemplo.

No entanto, embora a suspensão do pagamento dos aluguéis não enseja a melhor medida, no caso de não cumprimento da obrigação no prazo, poderá o locatário se eximir do pagamento da multa, demais encargos e consectários da mora tendo em vista a ocorrência de um evento fortuito ou de força maior que reclama a aplicação do disposto no art. 393³⁰ do Código Civil.

No que concerne aos contratos de locação em shoppings centers, em especial, estes são contratos que preveem em sua essência uma vigência extensa e com a pandemia causada pelo novo coronavírus, que ocasionou efeitos em escala mundial, as medidas implementadas para o controle da doença em benefício coletivo continuam afetando de maneira absurda o faturamento dos lojistas. Logo, verifica-se cada vez mais um maior desequilíbrio contratual entre as partes, ensejando sobremaneira a necessidade da revisão contratual.

Com isso, o vínculo contratual, por força dos princípios da *pacta sunt servanda* e o da força obrigatória dos contratos, se baseia principalmente no cumprimento dos contratos tendo em vista que o objetivo principal das partes é adimplir com suas obrigações³¹. Logo, a necessidade de cumprimento dos contratos não é apenas um mero formalismo ou apego às tradições, como se fosse

³⁰ BRASIL. *Código Civil de 2002*. “Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir.” Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 09 fev. 2022.

³¹ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Direito Privado e Emergencial: O regime jurídico transitório nas relações privadas no período da pandemia do Covid-19*. Rio de Janeiro: Foco, 2020.

apenas uma imposição moral de que o homem deve honrar com a palavra dada, nas palavras de Orlando Gomes, “a pedra angular da segurança do comércio jurídico”³².

Entretanto, é completamente admissível a revisão destes contratos junto ao Poder Judiciário, situação que vem ocorrendo com frequência durante o período de pandemia. A jurisprudência pátria, pautada pela teoria da imprevisão, têm admitido descontos e, em diversos casos, afastado algumas das cobranças previstas em contrato, conforme vislumbra-se no julgado proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo³³, no qual determinou a prevalência do aluguel percentual e afastou a cobrança do aluguel mínimo e fundo de promoção.

As decisões judiciais proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo têm levado em conta o peso das despesas acessórias à locação, seja por sua redução lógica em decorrência de fechamentos e redução de horários de funcionamento tendo em vista que os estabelecimentos sem funcionamento geram menos despesas comuns, seja pela sua composição, quando comparado com a performance do locatário. A pandemia realizou modificações significativas no âmbito dos negócios, de modo que os ajustes locatícios não podem se manter indiferentes à realidade que agora se impõe. E o judiciário tem sido sensível a esse novo cenário, analisando cada caso de acordo com as suas particularidades.

Após uma minuciosa análise da jurisprudência atual do Tribunal de Justiça de São Paulo verifica-se uma tendência pró-lojistas, com a concessão de descontos nos aluguéis que atingem até 50% do valor previsto no contrato. Contudo, a mera alegação da pandemia como motivação para a revisão contratual não merece prosperar tendo em vista que é imprescindível a apresentação de documentos que demonstrem a real alteração da capacidade econômica do lojista, diante do preenchimento de um dos requisitos da teoria da imprevisão, o que enseja na análise pelo Poder Judiciário e restabelecimento do equilíbrio contratual entre locatários e locadores.

CONCLUSÃO

Por tudo que se expôs, o trabalho apresentado objetivou demonstrar os efeitos diretos da pandemia do COVID-19 nas locações comerciais em shopping center e quais são os seus desdobramentos e impactos nestas relações contratuais, em especial, quanto aos encargos dos

³² GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

³³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação Cível 1057666-35.2020.8.26.0100*. Relator: Desembargador Ruy Coppola. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1166983631/apelacao-civel-ac-10576663520208260100-sp-1057666-3520208260100/inteiro-teor-1166983651>>. Acesso em: 28 fev. 2022.



aluguéis. Buscou-se a partir dos apontamentos da doutrina, legislação e jurisprudência atuais, evidenciar que o tema não é unânime e provoca diversas discussões.

Ressaltou-se que a pandemia afetou diretamente em diversos pontos de vista os contratos de locação comerciais, em especial, os de shopping centers, em razão principalmente das características peculiares deste tipo de contrato que implicam diretamente na discussão quanto a possibilidade da revisão contratual para a manutenção do equilíbrio contratual.

Assim, o encargo dos aluguéis nas locações comerciais em shopping centers foi diretamente afetado durante o período da pandemia, principalmente, diante da redução drástica do público consumidor durante o período e causando um enorme desequilíbrio contratual entre as partes.

A relevância do tema se dá, principalmente, no que tange à afetação deste fato pandêmico, não apenas na saúde e vida das pessoas, mas também nas relações jurídicas. A pandemia, evento fortuito e incerto, introduziu mudanças significativas no ambiente de negócios de modo que os ajustes locatícios tendem a ser necessários diante da realidade que se impõe.

Portanto, verificou-se que a melhor solução seria o diálogo entre as partes para a manutenção do reequilíbrio contratual, ou caso não seja possível, o ingresso com um processo no judiciário. Constatou-se, após a análise do presente artigo, que as decisões judiciais têm levado em conta o peso das despesas acessórias à locação, seja pela redução lógica de faturamento em decorrência dos fechamentos dos estabelecimentos e redução de horários de funcionamento, que afetou diretamente diversos empreendimentos em escala mundial.

Em que pese a inevitável discussão entre os entendimentos jurisprudenciais, verificou-se uma tendência maior pró-lojistas, com a concessão de descontos nos aluguéis que atingem até 50% do valor previsto no contrato. Entretanto, não basta a mera alegação da pandemia para a revisão contratual, é preciso que em conjunto ao pedido seja apresentado os documentos que demonstram a real alteração da capacidade econômica do lojista, tendo em vista ser este um dos requisitos da teoria da imprevisão, o que enseja na análise do Poder Judiciário e restabelecimento do equilíbrio contratual entre locatários e locadores.

Conclui-se assim, que a conciliação é a melhor forma de resolução de conflitos, principalmente durante o período da pandemia, cenário em que situações inesperadas surgem diariamente, exigindo de todos maior compreensão e diálogo. Com isso, o Judiciário pode ser acionado nos casos em que a conciliação não obteve sucesso, contudo, é importante lembrar que

tanto o locador quanto o locatário estão sofrendo ou sofrerão os impactos dessa crise econômica. Por isso, a fim de preservar a relação já existente (contrato de locação) é importante a manutenção do diálogo entre as partes.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Decreto Legislativo nº 6*, de 20 de março de 2020. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/portaria/DLG6-2020.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Lei 8.245*, de 10 de outubro de 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm> Acesso em: 20 jan. 2022.

_____. *Lei nº 9.020*, de 25 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://gov-rj.jusbrasil.com.br/legislacao/935818090/lei-9020-20-rio-de-janeiro-rj>> Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Lei nº 14.010*, de 10 de Junho de 2020. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm>. Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Lei nº 14.216*, de 07 de outubro de 2021. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/ccivil03/ato2019-2022/2021/Lei/L14216.htm>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

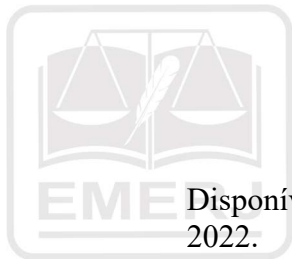
_____. *Projeto de Lei nº 827*, de 2020. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/148656>> Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. *Projeto de Lei nº 838*, de 2021. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2273587>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Reclamação Constitucional nº 45.319*. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6076852>> Acesso em: 04 jan. 2022.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação Cível nº 1057666-35.2020.8.26.0100*. Relator: Desembargador Ruy Coppola. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1166983631/apelacao-civel-ac-10576663520208260100-sp-1057666-3520208260100/inteiro-teor-1166983651>>. Acesso em: 28 fev. 2022.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *A Lei nº 14.216/2021 e a impossibilidade da retomada de bens móveis urbanos durante a pandemia*. Genjurídico.



Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2021/12/07/a-lei-no-14-216-2021/>> Acesso em: 18 jan. 2022.

_____. *Direito Privado e Emergencial: O regime jurídico transitório nas relações privadas no período da pandemia do Covid-19*. Rio de Janeiro: Foco, 2020.

GONÇALVES, Amanda Oliveira. *Reflexos Jurídicos da Pandemia nos Contratos Cíveis*. 2021. 42 f. Trabalho monográfico (Graduação em Direito) – Universidade UniEvangélica, Anápolis, 2021.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

MIRAGEM, Bruno. *Nota relativa à pandemia de coronavírus e suas repercussões sobre os contratos e a responsabilidade civil*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/03/27/coronavirus-responsabilidade-civil/#_ftn1> Acesso em: 04 jan. 2022.

NEGOCIAÇÃO DE REAJUSTE DO ALUGUEL NA PANDEMIA E DEPOIS QUE ELA ACABAR. 2021. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/negociacao-de-reajuste-do-aluguel-na-pandemia-e-depois-que-ela-acabar,3a511e07f09a8710VgnVCM100000d701210aRCRD>>. Acesso em: 18 jan. 2022.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Contratos Mercantis*. 3. Ed. Rio de Janeiro: GZ, 2020.

PORTAL EXAME. *Projeto suspende reajuste de aluguel até 3 meses após o fim da pandemia*. 2021. Disponível em: <<https://exame.com/brasil/projeto-suspende-reajuste-de-aluguel-ate-3-meses-apos-pandemia/>> Acesso em: 20 jan. 2022.

REQUIÃO, Rubens. *Considerações jurídicas sobre os shopping centers no Brasil*. In: ARRUDA, José Soares; LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. (Coord.) “Shopping Centers”: aspectos jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 9. ed. São Paulo: Forense, 1986.

TERRA, Ana Laura; MELO, Ana Carolina Aparecida de; CUNHA, Blenda Eduarda de Melo; RAMOS, Felipe Matias Barbosa; NOGUEIRA, Juliana Franco; *Impactos do Covid-19 nos contratos de locação comercial*. 2021. 28 f. Revista Projetos Extensionistas - Faculdade de Pará de Minas – FAPAM, 2021.