

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
FACULDADE DE DIREITO**

**PANDEMIA DA COVID 19 E SEUS IMPACTOS NAS AÇÕES DE REVISÃO  
JUDICIAL NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE SHOPPING CENTER NO ESTADO  
DO RIO DE JANEIRO.**

**ANDRÉ FELIPE DO NASCIMENTO TRINDADE**

**Rio de Janeiro**

**2023**

**ANDRÉ FELIPE DO NASCIMENTO TRINDADE**

**PANDEMIA DA COVID 19 E SEUS IMPACTOS NAS AÇÕES DE REVISÃO  
JUDICIAL NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE SHOPPING CENTER NO ESTADO  
DO RIO DE JANEIRO.**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa.

**Rio de Janeiro**

**2023**

## CIP - Catalogação na Publicação

T833p

TRINDADE, ANDRÉ FELIPE DO NASCIMENTO  
PANDEMIA DA COVID 19 E SEUS IMPACTOS NAS AÇÕES DE  
REVISÃO JUDICIAL NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE  
SHOPPING CENTER NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO / ANDRÉ  
FELIPE DO NASCIMENTO TRINDADE. -- Rio de Janeiro,  
2023.  
81 f.

Orientador: CLÁUDIA FRANCO CORRÊA.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2023.

1. SHOOPING CENTER. 2. PANDEMIA COVID-19. 3.  
TEORIA DA IMPREVISÃO. 4. REVISÃO JUDICIAL. 5.  
REVISÃO CONTRATUAL. I. CORRÊA, CLÁUDIA FRANCO,  
orient. II. Título.

**ANDRÉ FELIPE DO NASCIMENTO TRINDADE**

**PANDEMIA DA COVID 19 E SEUS IMPACTOS NAS AÇÕES DE REVISÃO  
JUDICIAL NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE SHOPPING CENTER NO ESTADO  
DO RIO DE JANEIRO.**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa.

**Data da Aprovação:** \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

**Banca Examinadora:**

---

**Orientador**

---

**Membro da Banca**

---

**Membro da Banca**

**Rio de Janeiro**

**2023**

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho ao povo brasileiro, exemplo de honestidade e de trabalhador diligente, que tanto me ofereceu e muito me enche de orgulho com sua arte, ciência e cultura. Espero poder retribuir tudo o que fez por mim. Nossos dias serão melhores.

## **AGRADECIMENTOS**

À minha mãe Nilza, e tia Anita, por todas as dificuldades enfrentadas e esforço despendido durante a minha formação. Obrigado pelos incentivos para continuar estudando e por terem me ensinado a importância da educação na transformação da vida das pessoas.

À minha esposa Carol, pela sua energia positiva e por sempre me mostrar uma saída nos momentos de dificuldade.

À Frida e Magali, pela ininterrupta companhia durante a elaboração deste trabalho.

À Professora Cláudia, pela dedicação, orientação e todas as críticas feitas durante a elaboração desta dissertação.

## RESUMO

A pandemia de COVID-19, causada pelo vírus SARS-CoV-2, ocasionou imensos impactos econômicos, reverberando substanciais perdas financeiras no setor de shopping center. Com o fechamento destes centros comerciais, houve comprometimento no adimplemento das obrigações locatícias pelos locatários. Os contratos celebrados entre os donos do shopping center, vão além da locação do uso e gozo, por apresentarem características necessárias para o sucesso do modelo de negócio. Com o advento da pandemia, os lojistas, vivenciaram inúmeras dificuldades no adimplemento do aluguel e das demais obrigações, ensejando, em pedidos de revisão contratual. Com o não atendimento do pleito e sem encontrar soluções financeiras para o imbróglio, restou aos lojistas de shopping buscar a jurisdição do Estado. Sendo assim, o presente trabalho tem o objetivo de analisar acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro acerca dos processos de revisão dos contratos de locação de espaço em shopping center em decorrência da pandemia, bem como analisar seus reflexos na incidência dominante ou não do princípio da obrigatoriedade versus teoria da imprevisão e o princípio do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, trazendo como resultado esperado a percepção de uma forma diferenciada de análise das teorias revisionais o que, conseqüentemente, refletirá contribuição efetiva para a esfera jurídica e judicial sobre o tema. Indaga-se, ainda, se há uma resolução equânime, dentro dos parâmetros da justiça contratual. Utiliza-se, para tanto, o método dedutivo e o procedimento técnico de revisão bibliográfica e de decisões judiciais do TJRJ.

**PALAVRAS-CHAVE:** Shopping Center; Pandemia Covid-19; teoria da imprevisão; revisão judicial; revisão contratual.

## **ABSTRACT**

COVID-19, caused immense economic impacts, reverberating substantial financial losses in the shopping center sector. With the closure of these shopping centers, there was a compromise in the fulfillment of lease obligations by tenants. The contracts entered into between the shopping center owners go beyond the use and enjoyment leasing, as they present characteristics necessary for the success of the business model. With the advent of the pandemic, shopkeepers experienced numerous difficulties in paying rent and other obligations, leading to requests for contractual revision. With the claim not being met and financial solutions not being found for the imbroglio, shopping mall tenants were left to seek State jurisdiction. Therefore, the present work aims to analyze judgments of the Court of Justice of the State of Rio de Janeiro regarding the review processes of space lease contracts in shopping centers as a result of the pandemic, as well as to analyze their reflections on the dominant incidence or not the principle of obligatoriness versus the theory of unpredictability and the principle of the economic-financial balance of the contract, bringing as an expected result the perception of a differentiated form of analysis of the revisional theories which, consequently, will reflect an effective contribution to the legal and judicial sphere on the theme. It is also questioned whether there is an equitable resolution, within the parameters of contractual justice. For this purpose, the deductive method and the technical procedure for reviewing the literature and judicial decisions of the TJRJ are used.

**KEYWORDS:** Shopping Center; Covid-19; unpredictability theory; judicial review; contractual review

## SUMÁRIO

<b>1 – INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 – SHOPPING CENTER.....</b>	<b>12</b>
2.1 – Conceitos .....	12
2.2 – Tenant mix .....	15
<b>3 – CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER.....</b>	<b>19</b>
3.1 – O contrato de locação em shopping center .....	19
3.2 – Caracterização dos contratos típicos e atípicos .....	21
3.3 – Natureza jurídica dos contratos de shopping center .....	23
<b>4 – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19.....</b>	<b>36</b>
4.1 – Revisão dos contratos no âmbito do direito civil .....	36
4.2 – Pandemia mundial em decorrência da covid-19.....	39
4.3 – Aplicação da teoria do imprevisto no caso concreto em análise .....	41
<b>5 – ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO TJ-RJ NAS REVISÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19.....</b>	<b>43</b>
5.1 – Contexto social à época dos requerimentos.....	43
5.2 – Onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão .....	46
5.3 – Análise das decisões .....	53
<b>6 - CONCLUSÃO .....</b>	<b>57</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>59</b>

## 1 – INTRODUÇÃO

A pandemia de COVID-19, causada pelo vírus SARS-CoV-2, ocasionou imensos impactos econômicos, sociais, políticos e culturais na sociedade brasileira, os quais ainda podem ser percebidos por boa parte da população.

No aspecto econômico, os mais de dez milhões de casos registrados da doença, em apenas um ano após o primeiro caso confirmado no país (FAGUNDES; FELÍCIO; SCIARRETTA, 2021)<sup>1</sup>, foram fatores determinantes para a queda de mais 4% do Produto Interno Bruto em 2020 e pela manutenção de indicadores do mercado de trabalho em um nível abaixo daquele observado no período pré-pandemia (WORLD BANK, 2021)<sup>2</sup>.

Além disto, as importantes medidas de restrição da circulação de pessoas e o fechamento de atividades econômicas não essenciais trouxeram benefícios importantes para a saúde pública, uma vez que proporcionou a redução da transmissibilidade da doença.

Por outro lado, estas vedações impediram o pleno funcionamento de inúmeras atividades comerciais, proporcionando grandes perdas financeiras para as empresas, principalmente para aquelas vinculadas aos ramos de lazer, entretenimento e, em especial, à indústria de *shopping center*.

Neste contexto, a partir da análise dos trabalhos realizados por Tomé (2021)<sup>3</sup>, é possível ratificar a teoria acima e observar que o setor de *shopping center* foi duramente impactado naquele período.

---

<sup>1</sup> FAGUNDES, Álvaro; FELÍCIO, César; SCIARRETTA, Toni. **Marcas da pandemia**. Com 10 milhões de casos em menos de um ano, Brasil é o terceiro país com mais infectados por covid-19. Na esteira da crise sanitária, economia sofre ainda com vacinação lenta e dúvidas sobre auxílio emergencial. Disponível em: <<https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia/>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

<sup>2</sup> THE WORLD BANK, **Impactos da COVID-19 no Brasil: Evidências sobre pessoas com deficiência durante a pandemia**, 2022. Disponível em: <[<sup>3</sup> TOMÉ, Luciana Mota. \*\*Setor de shopping centers: Impactos da pandemia\*\*. Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil, ano V, n.152, jan.2021. \(Caderno Setorial ETENE,n.152\). Disponível em: <<https://g20mais20.bnb.gov.br/s482-dspace/handle/123456789/637>>. Acesso em: 04 Mar.2023](https://www.worldbank.org/pt/country/brazil/brief/impactos-da-covid19-no-brasil-evidencias-sobre-pessoas-com-deficiencia-durante-a-pandemia#:~:text=Os%20efeitos%20da%20pandemia%20variam,pela%20pandemia%20da%20COVID%2D19.></a>>. Acesso em: 04 Mar. 2023</p></div><div data-bbox=)

Com o fechamento destes centros comerciais, houve quedas significativas nas receitas de inúmeros lojistas, comprometendo o cumprimento de obrigações com fornecedores, empregados e, em especial, com os donos do empreendimento, locatários dos espaços utilizados pelo comerciante.

Os contratos celebrados entre os donos do *shopping center*, denominados empreendedores, e lojistas vão muito além da locação de espaço físico para uso e gozo. Oliveira e De Abreu (2014, p.2)<sup>4</sup> ensinam que a estrutura deste documento contém elementos típicos de um contrato de locação comercial comum, mas também apresenta características próprias e necessárias para o sucesso do modelo de negócio.

Desta forma, com o advento da pandemia da COVID-19 e toda sua repercussão econômica, os lojistas, com quedas em seus faturamentos, vivenciaram inúmeras dificuldades para cumprir com o pagamento do aluguel e das demais obrigações previstas, ensejando, por consequência, em pedidos de revisão contratual com a parte locadora. E é nesta circunstância que se inicia este trabalho de pesquisa.

Com o não atendimento do pleito e sem encontrar soluções financeiras para o imbróglio, restou aos lojistas de *shopping* buscar a jurisdição do Estado para a resolução do conflito.

Sendo assim, este trabalho monográfico tem o objetivo de analisar acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ) acerca dos processos de revisão dos contratos de locação de espaço em *shopping center* em decorrência da pandemia causada pelo vírus da COVID-19.

Isto posto, cabe ressaltar que os contratos de locação em shopping center tratam de um tema amplo e fonte para inúmeras linhas de pesquisa, e, por conta disto, faz-se relevante o estabelecimento de limites para o escopo deste trabalho.

Neste entendimento, o presente trabalho pretende abordar, de forma introdutória: o conceito e modo de funcionamento do *shopping center*, as características e a natureza jurídica dos contratos de locação neste setor, o que a doutrina fala sobre rescisões contratuais e a

---

<sup>4</sup> OLIVEIRA, Bruna Sant'Ana; DE ABREU, Luciana Maria. **Contrato de locação de shopping center: abusos e vulnerabilidade.** Revista Vianna Sapiens, v. 5, n. Especial, p. 31-31, 2014;

apresentação dos casos concretos julgados, em segunda instância, pelo Poder Judiciário Fluminense.

## 2 – SHOPPING CENTER

### 2.1 – Conceitos

Os *shopping centers* são centros comerciais que reúnem diferentes tipos de estabelecimentos responsáveis por comercializar inúmeras opções de bens e serviços aos consumidores, submetendo os lojistas a contratos padronizados, impostos pelo empreendedor, que tem como objetivo regular a atuação varejista e garantir que o valor do aluguel seja proporcional às receitas adquiridas. (DINIZ, 2003, p.232)<sup>5</sup>.

A Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE<sup>6</sup> define shopping center a partir da ideia de ser um espaço para locação, onde são cobrados valores fixos e variáveis de aluguel e com uma administração central para o empreendimento.

A Abrasce considera shopping center os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m<sup>2</sup>, formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado. (ABRASCE, 2023)

Assim, os administradores de *shopping center* têm como objetivo alugar espaços para a intermediação de mercadorias e serviços (GERSHENSON, 2014, p.18)<sup>7</sup>, bem como, realizar diversas ações visando fomentar a comercialização de produtos, oferecendo estrutura segura, confortável e com lazer, para que, desta forma, consiga atender às demandas da sociedade de consumo (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.5)<sup>8</sup>, sendo a qualidade da infraestrutura

---

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. **LEI DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS COMENTADA**. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

<sup>6</sup> ABRASCE, Associação Brasileira de Shopping Centers. **Números do setor**. Disponível em: <<https://abrasce.com.br/numeros/definicoes-e-convencoes/>>. Acesso em: 03 Jun. 2023

<sup>7</sup> GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de locação em Shopping Center**. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 114. 2014.

<sup>8</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 5.

disponibilizada e dos serviços oferecidos fatores relevantes na tentativa de atrair a clientela (GERSHENSON, 2014, p.18).

Marco Aurélio Bezerra de Melo (2018, p.515)<sup>9</sup> assegura exatamente a dinâmica do complexo contratual que gira em torno do assunto, ao dizer:

Nessa duplicidade de fundos empresariais com titularidades pertencentes ao empregador e aos lojistas representam a pedra de toque para compreensão jurídica do Shopping Center e que explica a necessidade de se elaborar uma complexa rede de contratos com vistas a conferir segurança aos partícipes: empreendedor do shopping e lojistas. Ambos, inegavelmente, devem gozar de proteção legal como agentes de fomento ao emprego, à circulação de riquezas e ao recolhimento de tributos.(Melo, 2018, p.515).

Cabe ressaltar que os *shopping centers* deixaram de ser, apenas, um local de compras para serem um centro de convivência nas grandes cidades e, também, em polos econômicos do interior do país (VENOSA, 2012, p.242)<sup>10</sup>.

Além disso, para o professor Fábio Ulhoa Coelho, a essência deste modelo de negócio está voltada ao atendimento da necessidade de colocar “à disposição dos consumidores, em um local único, de cómodo acesso e seguro, a mais ampla gama de produtos e serviços.” (COELHO, 2011, p.88)<sup>11</sup>, sendo, esta particularidade, uma das principais virtudes encontradas em empreendimentos desta natureza (PEREIRA, 2009, p.20)<sup>12</sup>.

Por outro lado, Rizzardo (2014)<sup>13</sup> mostra que o *shopping center* não é apenas um conjunto de lojas com espaços para lazer reunidos em uma única edificação, para o autor, o empreendimento revela-se como uma “pequena cidade de lojas autônomas dirigidas para a

---

<sup>9</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: Contratos** - 2a edição. Ver. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

<sup>10</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **LEI DO INQUILINATO COMENTADA. DOUTRINA E PRÁTICA.** São Paulo: Editora ATLAS S.A., 2012.

<sup>11</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial.** Direito de Empresa. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

<sup>12</sup> PEREIRA, Marcelo. **O contrato de locação em shopping center: uma análise das peculiaridades das suas cláusulas contratuais.** Monografia (Graduação) – Universidade do Sul de Santa Catarina. Palhoça, p.67. 2009.

<sup>13</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **CONTRATOS.** Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

venda” de diversos itens do varejo, com “vias internas, estacionamentos amplos, centros de recreio e lazer, galerias, praças, exposições, restaurantes” (RIZZARDO, 2014, p.491).

A jurista Roberta Silva<sup>14</sup> corrobora os conceitos apresentados anteriormente, trazendo, em sua definição de *shopping center*, a noção preliminar sobre *tenant mix*:

O shopping center pode ser classificado como um local de compras e serviços diferenciado, por comportar, além de tradicionais lojas, estacionamento, seguranças, enfim, fatores que formam o tenant mix e proporcionam ao consumidor comodidade e praticidade num espaço harmonioso que visam atrair o maior número de atividades e fluxo de clientes, maximizando o faturamento. (DA SILVA, 2019, p.3)

Por fim, o jurista Alfredo Buzaid<sup>15</sup> (1991) propôs conceito detalhado e de fácil compreensão sobre o tema:

É um grande edifício, dividido racionalmente em numerosos compartimentos, que integram a unidade do conjunto; compõe-se de vários andares, modelados por admiráveis linhas arquitetônicas, ornados de lustres monumentais, revestidos por pintura agradável aos olhos e distribuídos a comerciantes qualificados que dotam os seus estabelecimentos com requinte, elegância e até luxo, tornando o ambiente aprazível até para o simples passeio. A variada disposição do shopping center estimula a economia de consumo, porque, dentro dessa cidade em miniatura, tudo se pode comprar sem esforço e sem sacrifício, sem pressa e sem longas locomoções. As lanchonetes, os restaurantes e os cinemas são um convite para permanecer no shopping center por largo tempo, conciliando as necessidades individuais com o lazer, especialmente para as crianças, que se movem num local de máxima segurança. (BUZAI, 1991 apud RIZZARDO, 2014, p.491).

Não obstante às inúmeras definições encontradas na literatura acerca do tema, é razoável perceber esta atividade econômica como um grande núcleo operacional organizado e planejado por empreendedores que oferecem contratos de locação de espaço para outros empresários, os lojistas, submetendo-os a regras com características não observadas em um contrato de locação comum, mas que garantem o sucesso do empreendimento.

---

<sup>14</sup> DA SILVA, Roberta Pappen. **A aplicação da cláusula de raio nos contratos de locação de shopping center**. REVISTA ELETRÔNICA DA PGE-RJ, v. 2, n. 2, 2019.

<sup>15</sup> RIZZARDO, ob. cit., p.491

Somado a isto, em contrapartida, os administradores do *shopping center* disponibilizam, aos locatários e potenciais, ou não, consumidores, infraestrutura e serviços de segurança, estacionamento, limpeza, manutenção, dentre outros bons préstimos que, em conjunto com o planejamento do projeto, visam estimular a livre comercialização de produtos nas dependências do edifício, promovendo aumento de receitas e otimizando a lucratividade de empreendedores e comerciantes.

## 2.2 – Tenant mix

Como visto no item anterior, o *shopping center* é construído e administrado pelos empreendedores do projeto, sendo estes os responsáveis pela organização e planejamento do negócio.

Neste contexto, a estruturação destas atividades ostenta relevância, pois são os serviços de segurança, lazer e conforto, a facilidade de estacionamento, a presença de lojas âncoras, dentre outras comodidades oferecidas que atraem potenciais consumidores, o que, por consequência, proporciona o consumo de mercadorias nas lojas pertencentes ao grupo comercial.

As lojas âncoras são grandes lojas de notórios conhecimentos e predileção popular, sendo elas responsáveis por ocupar relevante área destes centros comerciais, obtendo altos índices de acesso de consumidores às suas dependências.

O estabelecimento destas grandes empresas é interessante tanto para empreendedores, quanto para os demais lojistas, uma vez que o considerável número de clientes atendidos por estas influentes marcas passa a circular no interior do shopping, tornando-os, assim, potenciais consumidores das lojas menores, as denominadas lojas satélites. Alguns exemplos de lojas âncoras em shopping center são: os hipermercados, franquias famosas de restaurantes fast food, grandes lojas varejistas etc.

Assim, os serviços oferecidos pelo empreendimento, bem como a presença de lojas âncoras mostram-se de significativa importância para a gestão do *shopping center*, uma vez que

quanto maior for o consumo e o sucesso das lojas integrantes do grupo, maiores serão os ganhos percentuais sobre o lucro atingido, em pagamento da utilização do espaço locado (DINIZ, 2003, p.233)<sup>16</sup>.

Ademais, para que isto ocorra de forma otimizada e racional, faz-se necessária, além da análise de viabilidade econômico-financeira e do estudo mercadológico, a elaboração de rigoroso planejamento de leiaute das instalações e de localização das lojas, o denominado *tenant mix*.

O *tenant mix* é um estudo realizado pelos administradores do *shopping* e que procura estabelecer a melhor divisão do ambiente, bem como a disposição ótima das lojas âncoras e satélite, das áreas de lazer, e dos elementos de infraestrutura predial<sup>17</sup>, buscando, assim, otimizar espaços e recursos, impedir a concorrência predatória e maximizar os lucros.

A professora Maria Helena Diniz indica o *tenant mix* como um planejamento, elaborado no decorrer das obras do *shopping*, que visa distribuir as lojas integrantes do centro comercial considerando as características do comércio explorado e suas dimensões físicas (DINIZ, 2003, p.233).

Definição semelhante apresenta Venosa (2012)<sup>18</sup>:

[...] consiste no plano de determinação dos ramos e localização das lojas e pontos de venda dentro do centro de compras, gravitando em torno das chamadas *lojas-âncoras*, as quais funcionam como ponto magnético da clientela. Esse aspecto pode ter importantes reflexos no exame da relação locatícia nesse empreendimento, uma vez que o lojista não pode livremente mudar de ramo de comércio. (VENOSA, 2012, p.247)

---

<sup>16</sup> DINIZ, ob. cit., p. 233.

<sup>17</sup> Alguns exemplos de como a infraestrutura predial do shopping center pode influenciar o consumo, são: O projeto de iluminação de interiores, que dificulta a percepção, pelos consumidores, da mudança da intensidade da iluminação natural e, por consequência, da passagem do tempo, e, também, a disposição das escadas rolantes que obriga os consumidores a percorrerem distâncias maiores para subir de um andar para o outro, o que proporciona a passagem de fluxo de pessoas em frente às lojas do entorno.

<sup>18</sup> VENOSA, ob. cit., p. 247

Além disso, o *tenant mix* busca realizar a oferta ótima de bens e serviços, selecionando o número adequado de lojas necessárias ao atendimento da demanda, sem gerar escassez ou saturação de determinadas especialidades (GONÇALVES, 2020, p.30)<sup>19</sup>, evitando “a concorrência e não desarmonizar a estrutura, o equilíbrio global do empreendimento” (GERSHENSON, 2014, p.18)<sup>20</sup>.

O professor Nagib Slaibi Filho define o *tenant mix* como “ a estruturação do complexo de lojas de modo a atender o objetivo comercial almejado.” (SLAIBI, 1986 apud OLIVEIRA E DE ABREU, 2014, p.5)<sup>21</sup>.

Desta forma, é possível observar que o *tenant mix* é peça fundamental da estratégia e planejamento do projeto, sendo a descrição do seu conteúdo como uma das cláusulas mais importantes em um contrato de locação de espaço em *shopping center* (KARPAT, 1997 apud GERSHENSON, 2014, p.50)<sup>22</sup>.

Nesta linha de pensamento, Coelho (2011, p.88)<sup>23</sup> apresenta o *tenant mix* como a característica marcante do empreendimento de *shopping center*:

Um mero empreendedor imobiliário apenas loca os seus prédios comerciais a quem se propuser a pagar o aluguel que ele considera adequado. A sua preocupação volta-se unicamente ao valor locatício de mercado do seu imóvel e à solvência do locatário. Um empreendedor de *shopping center*, por sua vez, organiza o *tenant mix*, isto é, fica atento às evoluções do mercado consumidor, à ascensão ou decadência das marcas, às novidades tecnológicas e de marketing, bem como ao potencial econômico de cada negociante instalado no seu complexo. Tudo isso com o objetivo de atrair o consumidor. (COELHO, 2011, p.88)

---

<sup>19</sup> GONÇALVES, Lucas Buzaglo. **Aspectos práticos e teóricos dos contratos de locação de *shopping centers***. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Pós-graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 195. 2020.

<sup>20</sup> GERSHENSON, ob. cit., p.18.

<sup>21</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 5

<sup>22</sup> GERSHENSON, ob. cit., p.50.

<sup>23</sup> COELHO, ob. cit., p.88

Assim sendo, com a escolha do lojista para integrar o centro comercial, o locatário do espaço, ao assinar o contrato de locação, automaticamente aprova as regras impostas pelo *tenant mix*, o que, por um lado, propicia a garantia da viabilidade técnica e econômica do empreendimento, mas, por outro, possibilitam que contratos desta natureza possuam dispositivos estranhos aos contratos de locação comercial comuns, o que traz consequências para o mundo jurídico e para a prática laboral das partes envolvidas.

### 3 – CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

#### 3.1 – O contrato de locação em shopping center

Conforme apresentado no capítulo anterior, o proprietário do shopping center, também denominado empreendedor, após realizar todo o planejamento do projeto, constrói a edificação e organiza os espaços em conformidade com o *tenant mix*, e os aluga para uso e gozo dos lojistas, os locatários, os quais são submetidos a contratos que regulam não somente aspectos relacionados à locação, mas também a todas as atividades atinentes à organização do empreendimento.

A inclusão destes regramentos, normalmente não encontrados em contratos de locação comercial, encontra previsão legal, tendo em vista o caput do artigo 54 da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991<sup>24</sup>, que versa: “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.”<sup>25</sup> (BRASIL, 1991).

Ademais, a justificativa encontrada pelo legislador para que a norma permita a incorporação destes itens contratuais se deve à necessidade de uma maior flexibilização nestes tipos de contrato, tendo em vista as especificidades do modelo de negócio de *shopping center* (RIZZARDO, 2014, p.492.)<sup>26</sup>.

Desta forma, o empreendedor celebra contrato com o lojista, por meio de instrumento particular, prevendo inúmeras cláusulas estranhas a um contrato comum de locação comercial,

---

<sup>24</sup> BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 Out. 1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)>. Acesso em: 17 Nov. 2022;

<sup>25</sup> Não há legislação própria que trate acerca da locação de espaço para uso em shopping center, cabendo a “miseráveis dispositivos” da Lei 8.245/91 regular toda a atividade (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.16). Para Venosa (2012), faz-se necessária legislação que trace diretrizes não somente dos procedimentos locatícios, mas também que oriente a estrutura e organização desses empreendimentos (VENOSA, 2012, p.243), para o autor, por conta das características especiais desta locação, melhor seria se houvesse legislação específica para tratar deste tema (VENOSA, 2012, p.247).

<sup>26</sup> RIZZARDO, ob. cit., p.492.

as quais irão variar em consonância com o planejamento de cada empreendimento, bem como com as particularidades do locatário e do espaço a ser utilizado, dimensão, localização e relevância estratégica para o empreendimento (GERSHENSON, 2014, p.64)<sup>27</sup>.

Assim, ao aderir ao contrato, o lojista deve seguir rigorosamente às normas impostas pela gestão do *shopping*, cabendo ao locatário obedecer a “horários de trabalho, campanhas promocionais, decoração homogênea” sob pena de constituir infrações contratuais em caso de descumprimento (VENOSA, 2012, p.246)<sup>28</sup>.

Além das normas gerais de contrato que orientam a elaboração e garantem a licitude de qualquer tipo de contrato, Maria Helena Diniz exemplifica algumas cláusulas características observadas nestes acordos:

[...] cláusulas invariáveis pela incorporação dos direitos, deveres e restrições impostos nas normas gerais complementares, prevendo-se o pagamento de despesas com o 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 etc. (DINIZ, 2003, p.232)<sup>29</sup>.

Sendo assim, a incorporação destas cláusulas, celebradas entre empreendedores e lojistas, por um lado, garante a execução do planejamento realizado e o sucesso do empreendimento, por outro, proporcionam conflitos entre as partes contratantes que repercutem no mundo jurídico, bem como pauta discussões doutrinárias acerca da caracterização destes documentos em contratos típicos ou atípicos.

---

<sup>27</sup> GERSHENSON, ob. cit., p.64.

<sup>28</sup> VENOSA, ob. cit., p.246.

<sup>29</sup> DINIZ, ob. cit., p.232.

Como garante Marco Aurélio Bezerra de Melo, há grande equivocidade na doutrina acerca da natureza do contrato que possibilita a utilização do espaço destinado ao lojista no *tenant mix* elaborado pelo empreendedor (2018, p.517)<sup>30</sup>.

Na realidade o autor citado está dispondo sobre a celeuma acerca da atipicidade ou não do contrato em comento e até mesmo se não existiria ao caso uma coligação de contratos com um único fim.

### 3.2 – Caracterização dos contratos típicos e atípicos

Por conta da necessidade de registrar as obrigações, impostas ao lojista, relacionadas ao *tenant mix* e às inúmeras demandas organizacionais do modelo de negócio, observa-se que os contratos de *shopping center* apresentam cláusulas atípicas àquelas presentes, usualmente, em contratos de locação comercial comuns.

Os contratos de locação de espaço na indústria de *shopping center* exibem natureza jurídica notoriamente controvertida, apresentando características locatícias típicas e, também, aquelas próprias e fundamentais para o êxito do empreendimento (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.12)<sup>31</sup>.

A jurista Gabriela Ignácio (2020, p.11)<sup>32</sup> corrobora com a ideia, afirmando que a existência de itens contratuais relacionados ao modelo de negócio e às atividades comerciais existentes nestes centros comerciais, dificulta a conceituação, e aumenta a complexidade e especificidade deste instrumento jurídico.

---

<sup>30</sup> MELO, ob. cit., p.517.

<sup>31</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 12

<sup>32</sup> IGNÁCIO, Gabriela Bellindo. **A legalidade da cobrança do aluguel natalino em empreendimentos imobiliários “shopping center”**: Uma análise minuciosa sob a ótica doutrinária e jurisprudencial. Dissertação (Graduação) – Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Rio de Janeiro, p. 65. 2020.

Neste contexto, Coelho (2011, p.90)<sup>33</sup> lembra que o aluguel previsto nestes contratos possui atributos singulares, uma vez que ele pode ser cobrado em parcelas fixas e variáveis, podendo o locador realizar auditorias contábeis, inspeções *in loco*, visando controlar a movimentação econômica e financeira da empresa

Além disto, os pesquisadores Oliveira e De Abreu (2014, p. 23)<sup>34</sup> enumeram, a título exemplificativo, algumas cláusulas atípicas, usualmente, presentes em contratos deste gênero estão:

a) Renúncia ao direito de 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 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 24 comuns, que ao seu juízo não seja equivalente com a estética geral do shopping center. (OLIVEIRA E DE ABREU, 2014, p.23).

Desta forma, tendo em vista a presença de elementos estranhos a um contrato de locação comum, há décadas ocorrem relevantes discussões doutrinárias acerca da natureza jurídica deste tipo de contrato, impactando as jurisprudências dos tribunais (GAMA, 2002, p.198)<sup>35</sup>, e proporcionando a “existência de – cada vez mais – entendimentos diversificados sobre o tema.”(IGNÁCIO, 2020, p.11)<sup>36</sup>.

Por conta disto, parte dos autores entendem que estes instrumentos jurídicos devem ser caracterizados como contrato atípico, tendo em vista a presença das cláusulas não usuais,

---

<sup>33</sup> COELHO, ob. cit., p.90.

<sup>34</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 23.

<sup>35</sup> DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. Contrato de shopping center. **Revista da EMERJ**, v. 5, n. 18, 2002.

<sup>36</sup> IGNÁCIO, ob. cit., p. 11.

enquanto outra fatia de doutrinadores compreende tratar-se de um contrato típico, porém, com cláusulas atípica, ou, ainda, coligado a outros contratos (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.12)<sup>37</sup>.

Somada a estas teses, IGNÁCIO (2020, p.24)<sup>38</sup> apresenta como quarta teoria, para explicar a natureza jurídica destes contratos, a atipicidade mista dos contratos.

Neste contexto e antes de apresentar as discussões acerca das tipificações dos contratos de *shopping center*, faz-se necessário relembrar os conceitos doutrinários sobre os contratos típicos e atípicos.

### 3.3 – Natureza jurídica dos contratos de shopping center

#### 3.3.1 – Teoria da tipicidade dos contratos de shopping center

Para o ilustre professor Orlando Gomes (2007, p.97)<sup>39</sup> os “contratos típicos designa os contratos esquematizados na lei, com denominação própria, formando espécies definidas. Dizem-se atípicos os que não se acham especificamente regulados”.

Com entendimento bastante alinhado com Gomes, o jurista Leonardo Aquino<sup>40</sup> (2021, p.276) ensina que os contratos típicos possuem previsão legal de forma expressa, cabendo à legislação regulamentar as obrigações e direitos estabelecidos no normativo.

Os contratos típicos, também conhecido como nominados, são classificados desta forma quando há previsão e regulação legal, sendo, em contrapartida, os contratos atípicos, ou

---

<sup>37</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 12.

<sup>38</sup> IGNÁCIO, ob. cit., p. 24.

<sup>39</sup> GOMES, Orlando. **CONTRATOS**, 26ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2007.

<sup>40</sup> AQUINO, Leonardo Gomes De. **Teoria Geral dos contratos**. Belo Horizonte: Editora Expert, 2021.

inominados, aqueles que não se encontram no rol de figuras típicas delineadas pelo legislador nacional (RIZZARDO, 2014, p.72)<sup>41</sup>.

Para Gershenson (2014, p.46)<sup>42</sup>, se o contrato em estudo tiver previsão em leis especiais ou códigos, este documento será considerado típico, e atípico em caso contrário.

Em consonância com esta ideia, Oliveira e De Abreu (2014, p. 9)<sup>43</sup> consideram contratos típicos aqueles em que “a lei o regulamenta, fixando regras de tratamento e lhe fornecendo uma denominação”.

Neste contexto, Oliveira e De Abreu (2014, p. 12)<sup>44</sup>, em uma análise preliminar da natureza jurídica dos contratos de *shopping center*, lembra que todas as discussões doutrinárias acerca do tema poderiam ser minimizadas ou resolvidas com a leitura do Direito Positivo, uma vez que o legislador nacional se utilizou da expressão “locação” nos artigos 52 e 54 da Lei n° 8245/91.

Coelho (2011, p.89)<sup>45</sup> indica ser mais apropriado classificar estes contratos como típicos, tendo em vista que a presença, no contrato locatício, de dispositivos que regulam a atividade finalística do empreendimento, não é argumento suficiente para desfigurar a natureza locatícia daquele documento.

Além disto, Ignácio (2020, p. 16)<sup>46</sup> afirma que, de fato, a corrente doutrinária predominante no ordenamento jurídico brasileiro entende que os contratos de locação de espaço em shopping center como contratos típicos de locação com a presença de atributos atípicos<sup>47</sup>.

---

<sup>41</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 72.

<sup>42</sup> GERSHENSON, ob. cit., p. 46.

<sup>43</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 9.

<sup>44</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 12.

<sup>45</sup> COELHO, ob. cit., p.89.

<sup>46</sup> IGNÁCIO, ob. cit., p.16.

<sup>47</sup> Contudo, observar-se-á na próxima seção deste trabalho que a jurisprudência predominante no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro indica a atipicidade dos contratos de *shopping center*

E, para a autora, isto se deve por conta do desejo do legislador nacional em prever expressamente o contrato de *shopping* na lei do inquilinato e, também, porque a simples existência de cláusulas contratuais necessárias à operação do empreendimento, não serem suficiente para descaracterizá-lo como sendo de locação (IGNÁCIO, 2020, p.22)<sup>48</sup>.

Por outro lado, Venosa atenta que, apesar de considerar típicos os contratos de locação, tendo em vista a regulação de seu formato feita pela Lei Federal n° 8.245/91 (VENOSA, 2012, p.10)<sup>49</sup>, quando trata-se da análise de contratos de locação em shopping center não se deve “transplantar pura e simplesmente os clássicos princípios do microsistema da Lei do Inquilinato para esta modalidade de locação” (VENOSA, 2012, p.247)<sup>50</sup>.

### 3.3.2 – Teoria da atipicidade dos contratos de shopping center

Oliveira e De Abreu (2014, p. 9)<sup>51</sup> ensinam que os contratos atípicos são aqueles que, mesmo não havendo previsão legal, são regulados observando os princípios fundamentais dos contratos e preservando a sua licitude.

Aquino (2021, p.277)<sup>52</sup> explica as características dos contratos atípicos pontuando sobre a liberdade individual das partes para celebrarem contratos com regras específicas para o atendimento das necessidades do caso concreto.

O contrato atípico está ligado ao fenômeno econômico e a liberdade das partes contratantes em criarem regras próprias distintas das previstas na norma. É importante ressaltar que não se trata de excluir normas cogentes, mas, sim criar dentro da perspectiva dispositiva dos contratos regras novas e modelos novos para regulamentar as transações econômicas. Dentro dessa otimização o Código Civil estipula no art. 425 que “é lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”. (AQUINO, 2021, p.277)

---

<sup>48</sup> IGNÁCIO, ob. cit., p.22.

<sup>49</sup> VENOSA, ob. cit., p.10.

<sup>50</sup> VENOSA, ob. cit., p.247.

<sup>51</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 9.

<sup>52</sup> AQUINO, ob. cit., p.277.

Assim, analisando a natureza jurídica dos contratos entre empreendedores e lojistas, para o Professor Orlando Gomes considerar-se-á a atipicidade destes contratos, por conta das inúmeras obrigações, impostas pelo empreendedor ao lojista, as quais não são submetidas aos locatários de um contrato de locação comercial comum (apud GAMA, 2002, p.12)<sup>53</sup>.

Observação semelhante foi proposta por Gonçalves (2020). O autor aponta a descaracterização da tipicidade do contrato de locação de *shopping center* quando estão presentes, nestes documentos, características especiais não verificadas em locações comuns, tais quais: a autorização para o empreendedor cobrar o aluguel percentual em cima da receita aferida pelo lojista, obrigar o locatário a vincular-se à associação de lojistas e contribuir com o fundo de promoção do *shopping*, e alterar o *mix* da loja visando proteger o *tenant mix* do *shopping* (GONÇALVES, 2020, p.43)<sup>54</sup>.

Com a mesma linha de pensamento, Modesto Carvalhosa<sup>55</sup> reforça a ideia da atipicidade destes contratos:

Com efeito, tais contratos inevitavelmente contêm cláusulas especiais no sentido de estabelecer outras obrigações do locatário, além daquelas obrigações padrão de pagar o aluguel e conservar o imóvel. Por tais cláusulas o locatário obriga-se ainda a integrar-se na associação dos lojistas, submetendo-se a suas exigências, ficando assim restringido o livre uso e gozo do imóvel, comprometendo-se ainda a não alterar seu ramo de atividade nem ceder seu contrato sem a anuência do locador. Trata-se, pois, de um contrato de locação com cláusulas atípicas. (CARVALHOSA, 1991 apud GONÇALVES, 2020, p.44).

Diniz (2003,p.234)<sup>56</sup> lembra que, diferentemente de um locatário em locação comercial comum, o lojista não paga aluguel fixo ao empreendedor, tendo que conceder parte do seu faturamento mensal ao proprietário e cumprir obrigações não habituais para um inquilino e, por estes motivos, os contratos de locação em *shopping center* devem ser considerados como atípicos.

---

<sup>53</sup> GAMA, ob. cit., p.12.

<sup>54</sup> GONÇALVES, ob. cit., p.43

<sup>55</sup> GONÇALVES, ob. cit., p.44

<sup>56</sup> DINIZ, ob. cit., p.234.

Sob a perspectiva da lei do inquilinato, Mamede (2004 apud PEREIRA, 2009, p.24)<sup>57</sup> afirma que os contratos de locação em *shopping center* devem ser considerados legalmente atípicos, tendo em vista que a Lei nº8.245/91 possui “parca referência ao aspecto locativo”, o que acarreta na impossibilidade de traduzir a “estrutura jurídica completa” do documento.

De fato, utilização de espaço em *shopping center* não possui legislação própria, e a Lei do Inquilinato prevê míseros dois artigos para regular atividade econômica tão relevante para a sociedade.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

[...]

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

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.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas. (Brasil, 1991)<sup>58</sup>.

Apesar de reconhecer a aplicabilidade da lei do inquilinato na regulação destes contratos, por conta da falta de referência legislativa mais adequada, a jurista Carolina Brazioli<sup>59</sup> define, de forma taxativa, a teoria da atipicidade como a melhor classificação para estes instrumentos jurídicos:

---

<sup>57</sup> PEREIRA, ob. cit., p.24.

<sup>58</sup> BRASIL, ob. cit.

<sup>59</sup> BRAZIOLI, Carolina. **Os contratos de locação de *shopping center* sob o viés do sistema jurídico brasileiro.** Trabalho de Monografia Jurídica (Especialização) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 96. 2013.

Entendemos que o contrato de locação de shopping center realmente deve ser classificado como um contrato atípico, uma vez possui muitas cláusulas peculiares que muito o diferem do contrato de locação comum, sendo certo que as diferenças encontradas são tamanhas que não é suficiente dizer que se trata de contrato de locação adaptado as condições de mercado e, nem tão pouco que se trata de contrato de locação com cláusulas atípicas. Trata-se efetivamente de um outro tipo de contrato, que não se enquadra nos tipos legais existentes, e mais, que representa a fusão de vários tipos de contratos (locação, prestação de serviços, mandato, cessão, entre outros) que, juntos, formam um negócio jurídico uno e único, que merece realmente a edição de legislação específica que o regule. (BRAZIOLI, 2013, P.24)

Venosa (2012, p.246)<sup>60</sup> entende que a relação jurídica estabelecida entre lojista e empreendedor tem um caráter locacional, todavia, observa-se que este não é o único vínculo existente e, muitas vezes, também não é o predominante. Assim, para o jurista a presença de elementos estranhos à locação proporcionaria a atipicidade destes contratos, mas, em contrapartida, a Lei nº 8245/91 poderia ser aplicada “em tudo aquilo que se harmonizar e não conflitar” com o modelo de negócio em tela.

A jurisprudência fluminense consolidou este entendimento ao longo dos últimos vinte anos. O posicionamento da Corte Estadual versa em consonância com os ensinamentos do Desembargador Lindolpho Morais Marinho<sup>61</sup>: “Dessa forma, pode-se concluir que o contrato de shopping center é atípico (artigo 425 do Código Civil), isto é, não possui nenhum regramento legal, o que dá maior força ao acerto de vontade das partes.”.

Além deste julgado, outras decisões semelhantes podem ser verificadas no sistema do TJ-RJ<sup>62,63</sup>.

---

<sup>60</sup> VENOSA, ob. cit., p.246.

<sup>61</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Nº 0271256-70.2007.8.19.0001, Quinta Câmara de Direito Público, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Lindolpho Morais Marinho, Julgado em 10/08/2010. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003C1BFCEB126E6543C9865EE52478FE85575FC4024C1904&USER=>. Acesso em: 10 mai. 2023

<sup>62</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível Nº 0119188-43.2004.8.19.0001, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Célia Maria Vidal Meliga Pessoa, Julgado em: 19/04/2011. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.19.0>. Acesso em: 07 mai. 2023.

<sup>63</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível Nº 0012529-69.2021.8.19.0209, Quinta Vara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Maria Helena Pinto Machado, Julgado em: 03/05/2023. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2023.001.02401>. Acesso em: 07 mai. 2023.

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE SALAS DE CINEMA EM SHOPPING CENTER.** Locação de salas de cinema em shopping Center. Cobrança de despesas referentes à água gelada para uso de ar-condicionado no interior do cinema, de forma adicional, ao locatário, com a qual este não concorda, por entender que essa despesa deve ser incluída no encargo locatício a ser rateado pelos lojistas. Sentença que declarou a inexistência de relação jurídica entre as partes no que diz respeito à obrigação do locatário junto ao locador, quanto às referidas despesas, julgando, em consequência, improcedente a reconvenção, em que se pleiteou o pagamento da quantia de R\$ 471.448,61, àquele título. Contrato atípico, em que se observam as condições estipuladas pelas partes, a Lei 8.245/91 e a Lei 12.112/2009, sujeitando-se, ainda, os contratantes às Normas Gerais Complementares do Shopping, nos termos do art. 54 da Lei 8.245/91. Discussão da abrangência das cláusulas 4.1 e 4.1.1. Interpretação sistemática das cláusulas do contrato de locação, à luz das leis que regem o tema e das Normas Gerais do shopping center. Considerando-se a cláusula 2.3 do contrato de locação combinada com a 4.1, verifica-se que é encargo do locatário o pagamento de 17% da Receita Bruta de Biheteria, incluindo neste montante o aluguel e o rateio de despesas condominiais. Adicionalmente, deve pagar as despesas do próprio consumo, como água, luz, força, gás e telefone do espaço comercial, objeto desta locação, nos moldes da cláusula 4.1.1. As cláusulas 6.1, 6.4 e 6.4.c das Normas Gerais elencam exemplos de despesas a serem rateadas pelos lojistas, que são aquelas de interesse à estrutura do Shopping ou em área de uso comum e as despesas elencadas na cláusula 4.1.1, meramente exemplificativa, são as de uso próprio. Conclui-se que a água gelada para fins de uso de ar-condicionado no interior do cinema é de uso e de interesse exclusivo do apelado, devendo este arcar com seus custos, de forma adicional (4.1.1), vez que a climatização ambiente, ora discutida, não se encontra em área de uso comum nem é de interesse do shopping, hipótese do item 6.4.c, em que há o rateio de despesas. Reconhecimento da relação jurídica entre as partes no que diz respeito à obrigação da locatária, junto ao locador, quanto às despesas referentes aos gastos de ar-condicionado. Notificação extrajudicial do locatário relativa à dívida, em 29/06/2004, sem provas de cobrança anterior. Termo inicial para cobrança dessas dívidas, a contar de julho de 2004, quando o apelado tomou ciência inequívoca da obrigação. Reforma da sentença, para 1) julgar improcedente a pretensão autoral, reconhecendo-se a relação jurídica entre as partes no que diz 2 respeito à obrigação da locatária, junto ao locador, quanto às despesas referentes ao ar-condicionado, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$2.000,00; e, 2) julgar procedente a reconvenção, para condenar o autor ao pagamento da dívida relativa às despesas de água gelada para a utilização do ar condicionado, cujo montante deve ser apurado em liquidação da sentença, considerando-se os valores nominais do débito, a contar do mês de julho de 2004 (fls. 510/513), devendo sobre este incidir as sanções previstas na cláusula 6.1 do contrato de locação (fl.48), quais sejam, juros de mora de 1% ao mês, multa moratória de 10% sobre o valor total da obrigação e atualização monetária pelo IGP-DI, condenando-o, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixando-os em R\$2.000,00. **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.** (Apelação Cível N° 0119188-43.2004.8.19.0001, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Célia Maria Vidal Meliga Pessoa, Julgado em: 19/04/2011).

**APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO PARA EXCLUIR VALORES COBRADOS A TÍTULO DE ENCARGOS E FUNDO DE PROMOÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE.** - A despeito de a Lei de Locações se estender aos contratos de shopping center, conhecidos por sua atipicidade e peculiaridades não encontradas em contratos convencionais de locação comercial, a própria legislação destacou a liberdade contratual ao estabelecer em seu art. 54 que “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”. - Nessa ordem de ideias, o fundo de promoção e propaganda de um shopping é considerado uma despesa obrigatória para o lojista e o valor arrecadado, o qual geralmente é um percentual do valor do aluguel, tem como objetivo propiciar a solidez nas campanhas de marketing buscando atrair fluxo para o shopping e, conseqüentemente, os lojistas aumentarem suas vendas. - Ocorre que o locatário pretende discutir na via dos embargos de execução questões que poderiam ser ventiladas em ação revisional de aluguel ou de prestação de contas, não sendo possível sustentar a falta de exigibilidade. Além disso, o art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91 determina, sob pena de decadência, que as despesas cobradas do locatário, devem ser comprovadas se requeridas em sessenta dias. Se decorrido tal prazo, a omissão do exercício desse direito implica em concordância com o valor cobrado. - A jurisprudência dominante sobre o tema é no sentido de que "A executividade dos créditos representados por acessórios contratuais de aluguel, como multas, despesas de condomínio e atributos, está comprometida no art. 585, IV, do CPC" (RT, 554/174; 524/173; 487/119 e 479/135). - Portanto, a obrigação contida no título é certa, pois materializa obrigação de pagar; líquida, pois a planilha indica valor definido e com base no contrato e exigível considerando inexistir fato impeditivo à sua execução. PROVIMENTO DO RECURSO. (Apelação Cível Nº 0012529-69.2021.8.19.0209, Quinta Vara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Maria Helena Pinto Machado, Julgado em: 03/05/2023).

A tabela abaixo lista cronologicamente os acórdãos que tratam da temática e que, ao longo dos anos, construiu a jurisprudência e pacificou o entendimento no Tribunal

Tabela 1 – Acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que consideraram atípicos os contratos de locação de espaço em *shopping center*

Nº DO PROCESSO	RELATOR	DATA DO JULGAMENTO
0003597-75.2000.8.19.0000	DAURO IGNACIO DA SILVA	13/02/2001
0157960-17.2000.8.19.0001	MAURILIO PASSOS DA SILVA BRAGA	04/06/2003
0101148-52.2000.8.19.0001	MARIO DOS SANTOS PAULO	23/09/2003
0094931-56.2001.8.19.0001	CARLOS COELHO LAVIGNE DE LEMOS	16/03/2004
0005323-42.2004.8.19.0001	LEILA MARIA CARRILO CAVALCANTE RIBEIRO MARIANO	20/09/2006
0058530-24.2002.8.19.0001	RONALDO JOSE OLIVEIRA ROCHA PASSOS	08/05/2007
0271256-70.2007.8.19.0001	LINDOLPHO MORAIS MARINHO	10/08/2010
0089300-92.2005.8.19.0001	ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME	29/09/2010
0119188-43.2004.8.19.0001	CELIA MARIA VIDAL MELIGA PESSOA	19/04/2011
0006841-98.2008.8.19.0204	MARCELO LIMA BUHATEM	25/04/2011
0018647-57.2008.8.19.0002	CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA	21/08/2012
0018297-33.2008.8.19.0208	SERGIO JERONIMO ABREU DA SILVEIRA	12/09/2012
0187738-51.2008.8.19.0001	MARCELO LIMA BUHATEM	07/12/2012
0015051-89.2009.8.19.0209	MARIO GUIMARÃES NETO	07/05/2013
0157863-94.2012.8.19.0001	MARIO ASSIS GONÇALVES	18/05/2016
0085002-13.2012.8.19.0001	MARIO ASSIS GONÇALVES	18/05/2016
0327732-55.2012.8.19.0001	ALCIDES DA FONSECA NETO	21/09/2016
0011414-63.2014.8.19.0207	CRISTINA TEREZA GAULIA	14/02/2017
0034289-21.2014.8.19.0209	MARGARET DE OLIVAES VALLE DOS SANTOS	21/06/2017
0242619-31.2015.8.19.0001	ALCIDES DA FONSECA NETO	27/09/2017
0012370-65.2009.8.19.0042	DENISE NICOLL SIMÕES	08/05/2018
0066669-69.2019.8.19.0000	GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO	10/02/2020
0018262-95.2020.8.19.0000	MAURO DICKSTEIN	09/04/2020
0076829-56.2019.8.19.0000	DENISE LEVY TREDLER	10/09/2020

0007503-72.2016.8.19.0207	ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS	26/10/2021
0051376-88.2021.8.19.0000	MAURO DICKSTEIN	25/11/2021
0067691-31.2020.8.19.0000	CLÁUDIA TELLES DE MENEZES	23/02/2021
0028432-07.2017.8.19.0203	CINTIA SANTAREM CARDINALI	03/03/2021

### 3.3.3 – Teoria da tipicidade coligada dos contratos de shopping center

Rizzardo (2014, p.75)<sup>64</sup> alega, em sua obra, que os contratos coligados são formados pela união de outras espécies de contrato, mas mantendo os efeitos decorrentes independentes. Para o autor, os contratos coligados devem ser celebrados visando uma finalidade única, tendo em vista que se estes instrumentos forem formados separadamente, torna-se irrelevante às partes interessadas.

A dependência e independência presentes entre contratos coligados foi percebida pelo professor Flávio Tartuce (2014, p.45)<sup>65</sup> quando o autor ensina: “percebe-se que há certa independência nos contratos coligados, mas há também certa dependência justamente na união parcial, no elo que os liga”.

Para Aquino (2021, p.290)<sup>66</sup> os contratos coligados são celebrados para atender às necessidades econômicas das partes contratantes:

[...]a coligação dos contratos refere-se ao somatório de objetos econômicos que não podem, ou não se revela conveniente, ser alcançados por meio de um único instrumento contratual. Em suma, a unidade de interesses, principalmente econômicos, que constitui característica principal dos contratos coligados, há uma relação de interdependência entre os contratos que enseja a possibilidade de arguição da exceção de contrato não cumprido, salvo quando a obrigação inadimplida for de escassa importância. (Aquino, 2021, p.290)

<sup>64</sup> RIZZARDO, ob. cit., p.75.

<sup>65</sup> TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3**. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. São Paulo: Editora Método, 2014.

<sup>66</sup> AQUINO, ob. cit., p.290.

Assim, em um contexto de fomento à atividade econômica, Leal e Costa Filho (2015, p.138)<sup>67</sup> entendem que o funcionamento do *shopping center* se dá por meio de contratos coligados, visando satisfazer as demandas da clientela e os interesses dos lojistas.

Nesta linha de raciocínio, Oliveira e De Abreu (2014, p.12)<sup>68</sup> expõem as ideias de Rubens Requião, as quais ratificam o entendimento supracitado de que os acordos celebrados entre empreendedores e locatários têm características de um contrato coligado, uma vez que estes “incluem o contrato básico de locação, o contrato de cessão de uso do nome comercial do shopping center, a sociedade civil composta pela Associação de lojistas e, ainda, a constituição de um fundo de promoção do Shopping center para a sua divulgação.”.

Tal teoria, pertence à jurisprudência minoritária do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro<sup>69</sup>:

ACAO RENOVATORIA SHOPPING CENTER, ARBITRAMENTO DE ALUGUEL, METODO COMPARATIVO, SUCUMBÊNCIA, ART. 20, PAR. 4, C.P.C. Direito Civil. Contrato de shopping center. Acao renovatoria. Arbitramento do aluguel minimo. Periodicidade anual do contrato. As leis que implantaram o novo padrao monetario e determinaram os necessarios ajustes nas relacoes economicas sao imunes aos efeitos dos atos privados de vontade (Sumula n. 10 do antigo Tribunal de Alcada Cível do Rio de Janeiro). Avaliacao do aluguel minimo. Metodos. O metodo da comparacao e' o mais adequado para aferir o justo valor do aluguel minimo em face da complexidade do contrato de shopping center, abrangendo contratos tipicos e atipicos coligados, e conduzindo `a multiplicidade de encargos do empreendedor e do lojista; resulta, ademais, inviavel a adocao do metodo da rentabilidade por ausencia de valor venal do bem particularizado, e por impossivel o levantamento de valores como estacionamento, areas e outros, somente aferiveis em consideracao da melhor utilizacao do espaco cedido ao lojista. Onus sucumbenciais. Arbitramento por equidade. CPC, art. 20, par. 4. Resultando do processo o arbitramento do aluguel em valor proximo do ofertado por uma das partes, deve a outra suportar por inteiro os onus sucumbenciais. (MCG). (Apelação N° 0004121-77.1997.8.19.0000, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Nagib Slaibi Filho, Julgado em: 02/02/1999).

---

<sup>67</sup> 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. Vol. 2. p. 138. São Paulo: Ed. RT, 2015.

<sup>68</sup> OLIVEIRA e DE ABREU, ob. cit., p. 12.

<sup>69</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação N° 0004121-77.1997.8.19.0000, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Nagib Slaibi Filho, Julgado em: 02/02/1999. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=1997.001.05023>. Acesso em: 11 mai. 2023.

### 3.3.4 – Teoria da atipicidade mista dos contratos de shopping center

A obra do professor Orlando Gomes (2007, p.121)<sup>70</sup> define os contratos mistos como um arranjo entre diferentes tipos de contratos, o qual é composto por elementos específicos destes instrumentos jurídicos que juntos formam uma nova espécie contratual não prevista na legislação.

Rizzardo (2014, p.74)<sup>71</sup>, citando Darci Bessone de Oliveira Andrade, explica a formação dos contratos mistos por meio da combinação de “dois ou mais tipos de contratos, ou da inserção de cláusulas que desfigurem um dos tipos mais simples”. E o autor ainda complementa a informação ensinando que este novo contrato contém prestações típicas de outros elementos contratuais, os quais são combinados pelas partes, visando atender às necessidades dos contratantes.

Em consonância com os autores anteriores e ratificando os conceitos apresentados, Costa e Freitas (2018, p.51)<sup>72</sup> ensinam que a formação dos contratos mistos advém da fusão de outros contratos existentes: “Já os atípicos mistos são aqueles formados por meio de conjugação de contratos já existentes, isto é, pode-se juntar partes de contratos que já existem para criar um novo tipo contratual.”.

Sob a perspectiva doutrinária acerca da natureza jurídica dos contratos de *shopping center*, De Albuquerque (2010, p.26)<sup>73</sup> aponta em seu trabalho que estes contratos locatícios possuem a característica de um contrato formado a partir da junção de outros específicos e relacionados ao modelo de negócio do empreendimento.

---

<sup>70</sup> GOMES, ob. cit., p. 121.

<sup>71</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 74.

<sup>72</sup> COSTA, Raiane Ingrid Pereira; FREITAS, Josiane Oliveira. **Direito Civil – Contratos**. Londrina, Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.

<sup>73</sup> DE ALBUQUERQUE, Rosângela Leão da Silva. **Aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center**. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. Porto Alegre, p. 96. 2010.

Todas as disposições existentes no Contrato de Shopping Center contribuem para a formação de um contrato “combinado”, decorrente de figuras relativas a diversos negócios, em que sobressai a modalidade locatícia. Estes ajustes locatícios estão contidos, em sua maioria, no contrato de locação e instrumentos anexos que o acompanham, os quais também o integram, tornando-o misto. (De Albuquerque, 2010, p.26).

Aquino (2021, p.278)<sup>74</sup> cita os contratos de locação de espaço em *shopping center* como exemplos de contratos atípicos misto:

Assim, nos contratos mistos há uma fusão de tipos contratuais gerando uma unidade contratual, enquanto na união de contratos há uma pluralidade de contratos<sup>656</sup>. São exemplos: contrato de serviços de bufê em geral, contrato de cartão de crédito, locação de shopping center, aluguel de cofre bancário, entre outros. (Aquino, 2021, p.278)

De fato, para a realização deste trabalho, foram realizadas consultas no sistema de jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que identificaram a aplicação desta teoria nas decisões em segunda instância da Corte fluminense<sup>75</sup>.

COBRANÇA DE DÉBITO, LOCAÇÃO, SHOPPING CENTER, CONTRATO ATÍPICO, PAGAMENTO DO DÉBITO, CONDENAÇÃO, SENTENÇA CONFIRMADA, RECURSO DESPROVIDO, Apelação Cível. Ação de cobrança de débitos locatícios. Preliminar de ilegitimidade passiva. Inexistência. Contrato de locação em "Shopping Center". Ausência de tipicidade. Reus que celebram contrato de locação, assumem deveres e obrigações decorrentes da avença, sobretudo, aqueles que se obrigam como fiadores. Não se confundem "luvas" com "res sperata". Tratando-se o empreendimento consistente no "shopping center" de inovação empresarial, envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário. Revelando-se esta relação como um contrato atípico ou inominado, ou mesmo misto, decorrente da conjugação de figuras típicas e atípicas, a despeito de se sobressair a locação como o tipo predominante, a liberdade de contratar se torna a regra, a interferência legal, a exceção. Prevalência do princípio da autonomia da vontade na livre convenção do aluguel. Confirmação da sentença de primeiro grau. (Ap. 23204, 2. C., 2.TACSP, j. 30.5.85, rel. José Carlos Pestana de Aguiar Silva, v.u., apelante Loterziana Loterias e Representações Comerciais Ltda., apelada: Combrascan Shopping Center S/A, ATA 5/187). Improvimento dos Recursos. (CLG). (APELAÇÃO Nº0134190-63.1998.8.19.0001, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Gerson Silveira Arraes, Julgado em: 27/06/2001)

<sup>74</sup> AQUINO, ob. cit., p. 278.

<sup>75</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. APELAÇÃO Nº0134190-63.1998.8.19.0001, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Gerson Silveira Arraes, Julgado em: 27/06/2001. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2001.001.08513>. Acesso em: 12 mai. 2023.

Contudo, observa-se ainda que esta linha de entendimento é minoritária, tendo em vista o ano de julgamento do acórdão e o número de decisões colegiadas que verificam a atipicidade dos contratos de *shopping center*, conforme tabela apresentada no subcapítulo 3.3.2 desta dissertação.

## 4 – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19

Os capítulos anteriores buscaram apresentar breve revisão bibliográfica acerca da natureza jurídica do modelo de negócio da indústria de shopping center, bem como as nuances existentes em contratos de locação de espaço nestes empreendimentos.

Esta estratégia de construção do trabalho foi elaborada com o intuito de subsidiar o leitor com informações introdutórias necessárias, visando, desta forma, facilitar a compreensão dos tópicos subsequentes que tratam da análise da jurisprudência do TJ-RJ sobre os contratos de locação em *shopping center* durante a pandemia, objeto principal deste estudo.

Assim, seguindo esta linha de raciocínio e antes de alcançar o objetivo da produção acadêmica, as próximas seções buscam repassar os conceitos doutrinários relacionados às rescisões de contratos no âmbito do Direito Civil e associá-los aos impactos da pandemia da COVID-19 nos contratos imobiliários.

### 4.1 – Revisão dos contratos no âmbito do direito civil

Após a celebração do contrato, as partes costumam adimplir com todas as cláusulas pactuadas no documento, buscando, como resultado, a execução contratual e o esgotamento dos direitos e obrigações previstos inicialmente, ou seja, a extinção normal<sup>76</sup>, do contrato pelo alcance de sua finalidade.

---

<sup>76</sup> Para o professor Orlando Gomes (2007, p.202-203) quando os contratos são executados de forma regular, considera-se que houve a extinção normal do contrato. Por outro lado, quando os contratos são extintos antes de ter alcançado a sua finalidade, eles são extintos por anulação, se a causa motivadora da extinção for anterior ou contemporânea à celebração, e extintos por resolução, resilição e rescisão, nas hipóteses em que a causa extintiva for posterior à formação

Contudo, nem sempre as contratantes conseguem cumprir com todas as suas atribuições, ensejando, assim, o descumprimento da contratação e, por consequência, a anulação, resolução, rescisão e revisão dos contratos. (GOMES, 2007, p.202-203)<sup>77</sup>.

Neste sentido, Rizzardo (2014, p.271)<sup>78</sup> aponta que as razões que impossibilitam o cumprimento dos contratos, além da inadimplência obrigacional, são: o caso fortuito ou força maior, a onerosidade excessiva e a Teoria da Imprevisão.

Não obstante as inúmeras definições, e distinções, existentes para caso fortuito ou força maior, Arnaldo Medeiros da Fonseca (1958, apud RIZZARDO, p.26)<sup>79</sup> reforça a ideia de equivalência dos conceitos, apontando que, ambas, tratam de “um acontecimento necessário, cujos efeitos não são possíveis prevenir ou conjurar”.

Corroborando com a hipóteses, o jurista Arnaldo Rizzardo (2014, p.27)<sup>80</sup> ensina que caso fortuito ou de força maior são quaisquer acontecimentos que impactam a relação contratual e não poderiam ter sido previstos pelo devedor.

Isto posto, a ocorrência destes eventos incertos e imprevisíveis, os quais impactam as relações contratuais e o cumprimento obrigacional, pode resultar em uma onerosidade excessiva para uma das partes do contrato.

Nesta linha de entendimento e com base na obra do professor Orlando Gomes<sup>81</sup>, tendo em vista o princípio do equilíbrio econômico do contrato, a onerosidade superveniente pode motivar a resolução e/ou a revisão dos contratos, sendo necessária a ocorrência de três fatores para sua caracterização:

Para a resolução de contrato é preciso, em primeiro lugar, que seja excessiva a diferença de valor do objeto da prestação entre o momento de sua perfeição e o da

---

<sup>77</sup> GOMES, ob. cit., p. 202-203.

<sup>78</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 271.

<sup>79</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 26.

<sup>80</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 27.

<sup>81</sup> GOMES, ob. cit., p. 215.

execução. A onerosidade há de ser objetivamente excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição. A lei acrescenta, em terceiro lugar, que à excessiva onerosidade da prestação seja correlata a “extrema vantagem” da outra parte. (GOMES, 2007, p.215)

O jurista Arnaldo Rizzardo corrobora com a caracterização proposta na obra de Gomes e complementa-a adicionando outros elementos necessários para a composição desta figura jurídica.

Eis os elementos que compõem a figura: I – Contrato de execução continuada ou diferida, sendo inviável a espécie de uma única prestação. II – A onerosidade excessiva que adquire a prestação de uma das partes. III – A extrema vantagem que resulta à outra parte. IV – A ocorrência dessa transformação em virtude de acontecimento extraordinários e imprevisíveis. (RIZZARDO, 2014, p.276)<sup>82</sup>

Nesta linha de raciocínio, cabe ressaltar que a configuração dos conceitos sobre onerosidade excessiva possui fundamentação legal, tendo em vista os artigos 478 ao 480 do Código Civil<sup>83</sup>, em especial, o 478 que versa:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Somado a isto, em síntese, os parágrafos anteriores demonstraram a existência de eventos incertos e imprevisíveis (casos fortuitos e de força maior) sujeitos a ocorrer durante a vigência contratual, trazendo dificuldades (onerosidade excessiva) para o cumprimento da obrigação pactuada por uma das partes. Este cenário apresenta os argumentos necessários que justificam terceiro conceito importante a ser destacado neste trabalho, o da Teoria da Imprevisão.

---

<sup>82</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 276.

<sup>83</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 Jan. 2002. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

O professor Orlando Gomes ensina que para a constatação da Teoria da Imprevisão, faz-se necessária a observação de eventos totalmente atípicos, motivadores de onerosidade excessiva no cumprimento obrigacional, e que alteram significativamente o contexto das contratantes à época da celebração do acordo (GOMES, 2007, p.42)<sup>84</sup>.

Rizzardo (2014) acompanha a ideia exposta e acrescenta que para a aplicação da Teoria é importante que o credor alcance grande vantajosidade com o fato imprevisível: “acontecimentos extraordinários de grande alcance, a ponto de determinar uma dificuldade intransponível ao contratante devedor, tornando a obrigação excessivamente onerosa, e redundando, para o credor, um proveito muito alto.” (RIZZARDO, 2014, p.129)<sup>85</sup>.

Ainda, cabe ressaltar que a teoria atrai a incidência do artigo 317 do Código Civil que versa: “Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”.

Assim, é razoável perceber que a Teoria da Imprevisão é o princípio do Direito Civilista que permite a revisão dos contratos, tendo em vista a ocorrência de fatos extraordinários, imprevisíveis e relevantes para os contratantes, que tornam o cumprimento das obrigações pactuadas extremamente onerosa para uma das partes e vantajosa para a outra.

#### 4.2 – Pandemia mundial em decorrência da covid-19

A COVID-19 é uma doença infecciosa do trato respiratório causado pelo vírus SARS-COV-2 e que proporciona sintomas leves e moderados em boa parte da população. Contudo, as pessoas consideradas de grupo de risco, com doenças cardiovasculares e respiratória, diabetes,

---

<sup>84</sup> GOMES, ob. cit., p. 42.

<sup>85</sup> RIZZARDO, ob. cit., p. 129.

câncer, e demais doenças crônicas podem desenvolver sintomas mais graves e chegar ao óbito (WORLD HEALTH ORGANIZATION, 2023)<sup>86</sup>.

O vírus da COVID-19 foi identificado em janeiro de 2020 por autoridades chinesas, tendo sido esta doença caracterizada como uma pandemia em 11 de março de 2020, pela Organização Mundial de Saúde (ORGANIZAÇÃO PAN-AMERICANA DE SAÚDE, 2023)<sup>87</sup>.

Naquele período, por conta da ausência de tratamentos e vacinas para a doença, o insuportável número de vítimas fatais, o colapso operacional do sistema de saúde e as altas taxas de transmissão do vírus, lideranças políticas, em todo o mundo, adotaram medidas de restrição de circulação da população, visando reduzir a propagação do vírus e da doença, o famigerado *lockdown*.

Apesar da importância das restrições de locomoção impostas naquele momento, impactos na economia puderam ser percebidos como consequência das medidas políticas adotadas, bem como dos demais efeitos decorrentes da pandemia.

Neste contexto, pesquisas demonstraram os efeitos nefastos do período para a economia brasileira. Segundo os economistas Cláudio Considera e Juliana Trece (2021)<sup>88</sup>, em comparação com o ano de 2019, o PIB brasileiro em 2020 recuou cerca de R\$ 315 bilhões, tendo sido o setor de serviços o detentor da maior perda registrada, com números próximos a R\$ 145 bilhões.

Em consonância com o relato apresentado, pôde ser observado que os gestores municipais das principais cidades brasileiras emitiram decretos, ainda no mês de março de 2020, obrigando

---

<sup>86</sup> World Health Organization. **Coronavirus disease (COVID-19)**, 2022. Disponível em: <[https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab\\_1](https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab_1)>. Acesso em: 04 Mar.2023

<sup>87</sup> Organização Pan-Americana da Saúde. **Histórico da pandemia de COVID-19**. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19#:~:text=Em%2031%20de%20dezembro%20de,identificada%20antes%20em%20seres%20humanos>>. Acesso em 11 mai. 2023.

<sup>88</sup> CONSIDERA, Claudio; TRECE, Juliana. **A nova década perdida e os danos econômicos da pandemia em 2020. Blog do IBRE**. Disponível em: <<https://blogdoibre.fgv.br/posts/nova-decada-perdida-e-os-danos-economicos-da-pandemia-em-2020>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

o fechamento do comércio de bens não essenciais e serviços, e proporcionando a paralisação de todos os *shopping centers* do Brasil (TOMÉ, 2021, p.2)<sup>89</sup>.

Por conta disto, ao término de 2020, o setor amargou perdas em torno de R\$ 5 bilhões com o adiamento e suspensões dos pagamentos de aluguéis, condomínios e fundos de promoção, tendo em vista a dificuldade econômica vivida pelos lojistas, muitos dos quais faliram no período de crise (TOMÉ, 2021, p.4)<sup>90</sup>.

#### 4.3 – Aplicação da teoria do imprevisto no caso concreto em análise

Sob a perspectiva de aplicação da Teoria do Imprevisto como justificativa para a revisão dos contratos de locação de espaço em shopping center durante a pandemia, observa-se a aplicabilidade do conceito, uma vez que, conforme observado nas seções anteriores, a pandemia mundial em decorrência da COVID-19 foi um evento extraordinário, impossível de ser previsto e que afetou não somente a saúde das pessoas, mas, também, a vida econômica, com empresas fechando, e empregos e renda perdidos.

Somado a isto as medidas de restrição impostas pela Administração Pública e os demais efeitos da pandemia causaram redução significativa do tráfego de pessoas no shopping, bem como o faturamento das lojas, tornando assim as obrigações pactuadas extremamente onerosas para o lojista e vantajosas para o empreendedor, dado que o shopping center teve reduções de gastos relevantes com segurança, limpeza, manutenção, energia e demais serviços prestados.

Nesse cenário, inúmeros empresários, locatários de espaços em shopping center, buscaram acordos administrativos com os gestores dos centros comerciais visando reduzir preços dos aluguéis, suspender pagamentos, rescindir os contratos sem aplicação de multa, dentre outras demandas.

---

<sup>89</sup> TOMÉ , ob. cit., p. 2.

<sup>90</sup> TOMÉ , ob. cit., p. 4.

Contudo, em muitos casos, teve-se a impossibilidade da realização de acordo entre as partes e, com o não atendimento de suas exigências, os comerciantes do empreendimento procuraram o Poder Judiciário para encontrar soluções para esta questão, tal qual ocorreu no Tribunal de Justiça Fluminense.

## 5 – ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO TJ-RJ NAS REVISÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19

O presente capítulo tem como objetivo apresentar e analisar as principais argumentações utilizadas tanto por lojistas, quanto por empreendedores, em processos envolvendo litígios relacionados à revisão de contratos de locação de espaço em shopping center, em decorrência do advento da pandemia da COVID-19. Além disso e, principalmente, relatar as decisões proferidas pelos desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos acórdãos acerca do tema em tela.

Desta forma, esta pesquisa consistiu em analisar 22 acórdãos de processos desta natureza, com decisões prolatadas no ínterim de 2020 e 2022, tendo sido a jurisprudência coletada na página de consulta jurisprudencial do Tribunal de Justiça Fluminense, em <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>, mediante a inclusão de palavras-chave sobre a temática.

### 5.1 – Contexto social à época dos requerimentos

O período de pandemia e seus desdobramentos foram apresentados de forma resumida no subcapítulo 4.2 – Pandemia mundial em decorrência da covid-19 – desta dissertação. Não obstante a isto, as consequências daquele fato histórico são de notório conhecimento da população mundial, e os impactos sociais e econômicos causados pela doença foram e ainda podem ser facilmente percebidos por toda a sociedade brasileira.

As medidas restritivas visando evitar o crescimento dos números de casos da doença repercutiu de forma negativa no desenvolvimento de inúmeras atividades econômicas, principalmente as comerciais e não essenciais, a exemplo das lojas em *shopping*, conforme explicitado em voto do relator Desembargador Fernando Cerqueira Chagas<sup>91</sup>:

---

<sup>91</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em

É cediço que os desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia do Covid-19 que assola o mundo, principalmente os inevitáveis impactos econômico-financeiros diretos sobre estabelecimentos comerciais em função da redução ou abrupta interrupção de algumas atividades econômicas objetivando a redução de aglomeração de pessoas com vistas ao combate da disseminação descontrolada do Covid-19 e seus impactos sobre o sistema de saúde, sobretudo em relação a lojistas situados em shoppings centers, local onde se encontra o estabelecimento do ora Recorrente. (Agravo de Instrumento N° 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 09/09/2021).

Naquele período, a indústria de shopping center se viu tomada por inúmeras dificuldades econômicas, em especial os lojistas que, sem poder faturar ou com redução relevante de receita, ficaram impossibilitados de cumprir todas as obrigações estabelecidas nos contratos de locação, ensejando, assim, os conflitos entre donos de *shoppings centers* e seus locatários e os inúmeros pedidos de revisão dos contratos firmados, por meio da tutela jurisdicional do Poder Judiciário.

Assim, visando demonstrar o contexto vivenciado por empreendedores e lojistas àquela época que proporcionou estas ações na Justiça, faz-se relevante exemplificar esta circunstância com a exposição de parte das ementas de alguns acórdãos pesquisados para esta dissertação.

Com a leitura destas ementas, fica possibilitada a identificação dos argumentos utilizados pelas partes autora, no caso, os locatários dos espaços em *shopping center*, para justificar a revisão dos acordos locatícios<sup>929394</sup>:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. COVID-19. Demanda na qual a parte autora pretende que seja determinada a

---

09/09/2021. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.68637>. Acesso em: 28 fev. 2023

<sup>92</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível N° 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.10631>. Acesso em: 28 fev. 2023

<sup>93</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento N° 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 09/09/2021. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.68637>. Acesso em: 28 fev. 2023

<sup>94</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento N° 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022). Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.12327>. Acesso em: 28 fev. 2023.

suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação pactuado entre as partes, incluindo o total do pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda, de todos os encargos inerentes, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas, bem como pela abstenção da parte ré de lhe cobrar, de forma retroativa, qualquer quantia não exigida, quando do retorno das atividades. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM RAZÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA DE COVID-19. LOJA SITUADA NO INTERIOR DE SHOPPING CENTER. INEVITÁVEIS E DESASTROSOS IMPACTOS ECONÔMICOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19. INEVITÁVEIS IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DIRETOS SOBRE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNÇÃO DA REDUÇÃO OU ABRUPTA INTERRUPTÃO DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS OBJETIVANDO A REDUÇÃO DE AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS COM VISTAS AO COMBATE DA DISSEMINAÇÃO DESCONTROLADA DO COVID-19 E SEUS IMPACTOS SOBRE O SISTEMA DE SAÚDE, SOBRETUDO EM RELAÇÃO A LOJISTAS SITUADOS EM SHOPPING CENTERS. (Agravo de Instrumento Nº 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 09/09/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO REVISIONAL. RESTRIÇÕES DE FUNCIONAMENTO IMPOSTAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE COVID-19. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO SOB FUNDAMENTO DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. (Agravo de Instrumento Nº 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022).

Assim, ratificando o senso comum, com o estudo dos acórdãos do TJ-RJ sobre este tema percebe-se que o advento fortuito da pandemia da COVID-19 foi o principal fato gerador das ações de revisão, tendo em vista a ocorrência de impactos econômicos e financeiros no faturamento dos lojistas e, por consequência, a impossibilidade de cumprimento das obrigações firmadas no tratado locatício.

Por outro lado, conforme observado nas seções subsequentes deste trabalho, apesar do reconhecimento dos magistrados acerca dos impactos econômicos causados pela COVID-19, em boa parte dos acórdãos pesquisados, a pandemia, apenas, não pôde ser utilizada como argumento para justificar a onerosidade excessiva e as revisões contratuais, fazendo-se

necessária, também, a quantificação objetiva dos prejuízos financeiros sofridos pelos lojistas naquele período.

## 5.2 – Onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão

Conforme observado na seção 4.3 – Aplicação da teoria do imprevisto no caso concreto em análise – deste trabalho, é plausível presumir a aplicabilidade da Teoria da Imprevisão na revisão dos contratos locatícios de *shopping center*.

Isto se dá, uma vez que a pandemia da COVID-19, e respectivos eventos decorrentes, caracterizaram-se como uma situação imprevisíveis que afetou de forma significativa as contratantes, o que, por consequência, trouxe dificuldades para o cumprimento das obrigações estabelecidas no documento.

Neste sentido, a Jurisprudência da eminente Corte Estadual corrobora com a ideia e reconhece a superveniência e imprevisibilidade da ocorrência da COVID-19 e de seus impactos financeiros, os quais alteraram o equilíbrio contratual prejudicando tanto locatários quanto locadores<sup>959697</sup>.

Não obstante a complexidade da solução da lide, diante da atual situação de grave crise social e econômica por fato imprevisível e inevitável às partes, atingindo ambos os sujeitos da relação locatícia, no caso vertente, verifica-se a presença dos requisitos necessários à concessão da providência vindicada. [...] São óbvias as consequências que a interrupção das atividades comerciais acarretou, afetando diretamente o fluxo de capital de qualquer empresa e pondo em risco a sua própria manutenção futura.

---

<sup>95</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0001029-51.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 06/04/2021. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.01375>. Acesso em: 28 fev. 2023.

<sup>96</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0005483-40.2022.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 17/08/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.07524>. Acesso em: 28 fev. 2023.

<sup>97</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível Nº 0003928-05.2020.8.19.0211, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 14/02/2023. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.60289>. Acesso em: 01 mar. 2023.

(Agravamento de Instrumento Nº 0001029-51.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 06/04/2021).

Certo é que a pandemia e seus efeitos econômicos foram imprevisíveis e afetaram tanto a agravante quanto as agravadas, mostrando-se justo e razoável a busca pelo equilíbrio contratual. (Agravamento de Instrumento Nº 0005483-40.2022.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 17/08/2022).

In casu, não há dúvida que a pandemia ocasionou uma onerosidade excessiva na relação contratual a ambas as partes, mormente no período de fechamento temporário do shopping em razão dos Decretos Municipais editados pelo Município do Rio de Janeiro. (Apelação Cível Nº 0003928-05.2020.8.19.0211, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 14/02/2023).

Além de reconhecer os efeitos danosos da COVID-19, os votos dos magistrados comportam o entendimento de que ambas as partes do contrato foram prejudicadas com os acontecimentos daquele período.

Isto foi colocado visando dissuadir a ideia na qual os prejuízos derivados da pandemia devam ser suportados por apenas um dos contratantes, e reforçando a noção de distribuição igualitária das perdas, em consonância com o voto do ilustre Desembargador Paulo Wunder de Alencar: “O intuito aqui é de evitar que os prejuízos decorrentes do acontecimento extraordinário sejam suportados apenas por uma das partes, visando, assim, à distribuição equitativa dos ônus entre todos os integrantes da relação contratual.”<sup>98</sup>.

Portanto, é razoável admitir que estas decisões, prolatadas pelo eminente Tribunal, buscam alinhar-se com o Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos, o qual “deve procurar conservar o máximo possível do negócio jurídico realizado, tanto no que diz respeito

---

<sup>98</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravamento de Instrumento Nº 0005483-40.2022.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 17/08/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.07524>. Acesso em: 28 fev. 2023

à sua existência quanto à sua validade e à sua eficácia”<sup>99</sup> (Gomes, 2007, p.216), conforme observado no voto da relatora Regina Lucia Passos<sup>100</sup>:

A revisão dos valores de alugueres comerciais é medida que se impõe para preservar a empresa que se estabeleceu, bem como para a própria locação em si. De fato, o inadimplemento do contrato de aluguel gera prejuízos também ao locador. Veja-se que a revisão temporária do aluguel não objetiva transferir ao locador as perdas do locatário com a pandemia, não sendo forma de compensação das mesmas, sob pena de que os riscos sejam assumidos por aquele. Na verdade, pretende-se a preservação do contrato de locação, que, portanto, deve ser ao máximo respeitado. (Agravo de Instrumento Nº 0075526-36.2021.8.19.0000, Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Regina Lucia Passos, Julgado em 09/03/2022).

Por conta disto, parte relevante dos acórdãos pesquisados para este trabalho apresenta, nos votos proferidos pelos relatores, a exigência da comprovação da onerosidade excessiva no caso concreto.

De fato, para o Poder Judiciário Fluminense, não basta apenas a parte autora requerer a revisão dos contratos tendo em vista a ocorrência da pandemia e a restrição de circulação de pessoas determinada pelas autoridades públicas, mas além disso, e principalmente, faz-se necessário quantificar objetivamente o prejuízo causado pelo período de não funcionamento das lojas de *shopping center*, e, assim, comprovar a onerosidade excessiva causada pelo evento imprevisível.

---

<sup>99</sup> GOMES, ob. cit., p. 216.

<sup>100</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0075526-36.2021.8.19.0000, Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Regina Lucia Passos, Julgado em 09/03/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.98897>. Acesso em: 28 fev. 2023.

Neste sentido, existem inúmeros votos ratificando esta linha de entendimento, como estes citados abaixo<sup>101102103104105</sup>.

Nesse ponto, deve-se ter em mente que em que pese seja possível presumir que a parte demandante sofreu alguma queda em seu faturamento, não cabe ao Judiciário determinar qual seria esse percentual de queda, sem qualquer prova técnica hábil que o consubstancie. Para que seja possível eventual redução dos valores locatícios, caberia à parte interessada produzir todas as provas em direito admitidas para demonstrar efetivamente qual foi o seu prejuízo, permitindo, assim, uma redução proporcional, justa e razoável. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em 13/04/2022).

Com efeito, a demandante não comprovou ter sofrido algum tipo de comprometimento em suas finanças ou queda significativa em seu faturamento a ensejar a intervenção judicial sob a alegação de onerosidade excessiva ou vantagem exagerada dos demandados. (Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento Nº 0019960-68.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 23/11/2022).

Por outro lado, deve-se ressaltar não há nos autos provas de que a repercussão econômica foi capaz de inviabilizar a manutenção do contrato de locação comercial, nos termos inicialmente ajustados, ou a ocorrência de onerosidade excessiva ou extrema vantagem para qualquer das partes, sendo necessária a dilação probatória para comprovação de tais fatos. (Agravo de Instrumento Nº 0020647-45.2022.8.19.0000,

---

<sup>101</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em 13/04/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.10631>. Acesso em: 28 fev. 2023

<sup>102</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento Nº 0019960-68.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 23/11/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.28381>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>103</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0020647-45.2022.8.19.0000, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 27/09/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.29567>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>104</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0052527-89.2021.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Paulo Sergio Prestes Dos Santos, Julgado em 31/01/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.67859>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>105</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo Interno em Agravo de Instrumento Nº 0072227-85.2020.8.19.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Monica Maria Costa Di Piero, Julgado em 29/04/2021. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.87928>. Acesso em: 01 mar. 2023.

Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 27/09/2022).

No caso em concreto, em que pese o agravante alegar que teve seu faturamento reduzido em razão da pandemia, não produziu nenhuma prova nesse sentido, não tendo restado comprovado qualquer elemento que afaste as conclusões do magistrado de primeiro grau que fundamentaram o indeferimento da medida pleiteada. (Agravo de Instrumento N° 0052527-89.2021.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Paulo Sergio Prestes Dos Santos, Julgado em 31/01/2022).

Em relação aos documentos apresentados pela agravante (telas do seu sistema) que, supostamente, comprovam os rendimentos em junho de 2020, trata-se de documento unilateral e desacompanhado da declaração de faturamento entregue à Receita Federal e notas fiscais geradas, devendo tal questão ser melhor dirimida no deslinde da instrução probatória, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Nesse diapasão, ainda que não se olvida o impacto significativo no faturamento da agravante durante o período de seu fechamento, à míngua de efetiva demonstração acerca do faturamento da agravante após a reabertura do shopping, ônus que lhe incumbia, não há que se deferir – ao menos não nesse momento – a pretensão revisional. (Agravo Interno em Agravo de Instrumento N° 0072227- 85.2020.8.19.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Monica Maria Costa Di Piero, Julgado em 29/04/2021).

Com isso, apesar de reconhecer que a pandemia causou danos econômicos e financeiros aos lojistas, a não quantificação destes prejuízos impossibilitou aos magistrados obter uma base objetiva de valores que subsidiasse as estimativas da revisão contratual, afastando, assim, a ideia de intervir em contratos privados por conta de eventual “genérica onerosidade excessiva”<sup>106</sup>.

A preocupação dos magistrados em exigir, nos autos do processo, a valoração objetiva destas perdas, para que, desta forma, seja possível a aplicação da Teoria da Imprevisão, encontra respaldo nas alterações feitas pela Lei da Liberdade Econômica<sup>107</sup> no Código Civil.

---

<sup>106</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento N° 0019960-68.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 23/11/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.28381>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>107</sup> BRASIL. **Lei n° 13.874 de 20 de Setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei n° 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n° 5.452, de 1° de maio de 1943; revoga a Lei Delegada n° 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei n° 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e

A discussão a respeito da revisão dos contratos por onerosidade excessiva, em razão do desequilíbrio econômico posterior à sua formação devido a circunstâncias imprevisíveis e extraordinárias, a tornar excessivamente gravosa a prestação de uma das partes com extrema vantagem para a outra, exige dilação probatória sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, sob pena de grave interferência em relação jurídica privada livremente pactuada. In casu, a demandante não logrou êxito em demonstrar, neste momento processual, ter efetivamente sofrido algum tipo de comprometimento em suas finanças ou queda significativa em seu faturamento a amparar a intervenção judicial sob a alegação de onerosidade excessiva, bem como a vantagem exagerada dos demandados a justificar a aplicação da teoria da imprevisão. Insta ressaltar que o contrato de locação comercial configura relação jurídica de direito privado essencialmente consensual, de modo que a intervenção pretendida tem caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios da pacta sunt servanda e da autonomia da vontade, razão por que as consequências econômicas causadas pela pandemia de coronavírus no presente caso dependem de maiores elementos de convicção para aplicação da teoria da imprevisão conforme artigos 478 a 4805 do Código Civil<sup>108</sup>. (Agravado de Instrumento Nº 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022). Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.12327>. Acesso em: 28 fev. 2023.).

A supracitada norma incluiu o artigo 421-A na legislação civilista<sup>109</sup>, restringindo, assim, a atuação do Poder Judiciário, impondo que as revisões de contratos sejam realizadas “de forma excepcional e limitada”<sup>110</sup>.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:  
I – as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;  
II – a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e  
III – a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Brasil, 2002).

---

dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 Set. 2019. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm)>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

<sup>108</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravado de Instrumento Nº 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022). Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.12327>. Acesso em: 28 fev. 2023.

<sup>109</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 Jan. 2002. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

<sup>110</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravado de Instrumento nº 0022449-49.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 06/06/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.24598>. Acesso em: 01 mar. 2023.

Somado a isto, nos relatórios destes processos estudados, verifica-se o fato de muitos empreendedores de *shopping center*, ao perceberem, obviamente, que o fechamento das lojas comprometeria o faturamento das empresas e, por conseguinte, o pagamento das obrigações previstas no contrato de locação, buscaram oferecer, extrajudicialmente, descontos e facilidades de parcelamento de aluguel e demais taxas presentes nos contratos de locação.

Estes abatimentos concedidos buscavam oferecer alívio financeiro aos locatários durante o período mais severo de cerceamento das atividades comerciais<sup>111112</sup>.

De outro turno, restou evidenciado nos autos que a agravada promoveu uma série de medidas e descontos destinados às lojas impossibilitadas de funcionar total ou parcialmente no período de fechamento do shopping, conforme comunicados acostados a fls.165/171: (i) desconto de 50% (cinquenta por cento) do aluguel referente ao mês de março; (ii) desconto de 100% (cem por cento) do aluguel referente ao mês de abril; (iii) redução de 50% nos encargos condominiais do mês de abril, vencimento em maio; (iv) parcelamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes do aluguel referente ao mês de março em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em outubro de 2020; (v) desconto pro rata die desde a reabertura do shopping, sobre o AMM com vencimento em julho/20; (vi) redução dos encargos comuns com vencimento em julho/20; (vii) redução do FPP com vencimento em julho/20 (viii) desconto pro rata die desde a reabertura do shopping, sobre o AMM com vencimento em agosto/20; (ix) redução dos encargos comuns com vencimento em agosto/20; e, (x) redução do FPP com vencimento em agosto/20. [...] No caso em tela, observa-se que a agravada concedeu aos lojistas, de forma espontânea e extraprocessual, uma redução expressiva dos valores contratuais durante a pandemia do novo coronavírus, especialmente nos meses de março e abril em que concedeu um abatimento do aluguel nos percentuais de 50% e 100%, respectivamente, assim como significativas reduções dos encargos condominiais e outras 10 parcelas, bem como, após a reabertura dos shopping center em 11.06.2020, de forma deliberada, concedeu um desconto de 60% (sessenta por cento) do aluguel referente ao mês de junho de 2020; redução de 35% dos encargos condominiais do mês de junho de 2020 e redução de 70% do Fundo de Promoção e Propaganda do mês de junho de 2020. Inolvidável que tais medidas benéficas à agravante se afiguraram consentâneas com a drástica redução do faturamento da loja, especialmente no período em que as portas do shopping permaneceram fechadas, assim como também no período pós abertura, em que se verificou uma lenta e gradual retomada das atividades econômica. (Agravo Interno em Agravo de Instrumento Nº 0072227- 85.2020.8.19.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Monica Maria Costa Di Piero, Julgado em 29/04/2021).

---

<sup>111</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo Interno em Agravo de Instrumento Nº 0072227-85.2020.8.19.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Monica Maria Costa Di Piero, Julgado em 29/04/2021. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.87928>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>112</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0036306-94.2022.8.19.0000, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Flavia Romano De Rezende, Julgado em 10/08/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.50012>. Acesso em: 01 mar. 2023.

Por outro lado, as agravantes afirmam que concederam relevantes descontos aos seus lojistas, tanto nos boletos afetados pelo fechamento do Shopping em 2020 e 2021, como nos meses subsequentes à reabertura em 2020, do que se beneficiou a agravada. (Agravo de Instrumento Nº 0036306-94.2022.8.19.0000, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Flavia Romano De Rezende, Julgado em 10/08/2022).

Desta forma, constata-se em decisões do Tribunal o entendimento que, em alguns casos, os descontos oferecidos administrativamente pelos locadores foram suficientes para o reequilíbrio do contrato, não ensejando as revisões requeridas pelos lojistas, uma vez que ambas as partes sofreram perdas com a pandemia.

Ou seja, foi considerado justo e razoável as perdas de ambas as partes. Se por um lado os locatários não puderam vender plenamente seus produtos e serviços, por outro os locadores não receberam de forma integral os valores previstos nas obrigações locatícias<sup>113</sup>.

Note-se que, como visto, houve inequívoca tentativa da parte ré em amenizar os prejuízos dos lojistas, buscando assegurar descontos dos mais variados tipos para viabilizar a continuidade da atividade econômica dos locatários, em atenção da difícil situação enfrentada. Ao que tudo indica, a parte autora não aceitou tais propostas, entendendo que o adequado seria o não pagamento de qualquer quantia, o que não pode ser acolhido por esta Corte, sob pena de se configurar o enriquecimento ilícito de sua parte. O Shopping Center ficou fechado, pelo que consta, por três meses, consoante informação trazida pelo apelado na petição de e-doc. 411 (fls. 415), de modo que os descontos concedidos pelo réu se mostram justos e razoáveis, atendendo aos princípios contratuais, inclusive da boa-fé objetiva e da função social. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022).

### 5.3 – Análise das decisões

As decisões proferidas podem oferecer margem a questionamentos por parte dos locatários, pois o fechamento das lojas e/ou restrição de circulação de pessoas no local, dependendo do caso concreto, pôde proporcionar o faturamento nulo dos lojistas, ao passo que

---

<sup>113</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.10631>. Acesso em: 28 fev. 2023

o oferecimento de descontos parciais de aluguel e taxas não proporciona redução total dos rendimentos dos empreendedores.

De fato, à época de pandemia, caso a empresa lojista não tivesse seu *e-commerce* desenvolvido para que, desta forma, pudesse faturar com entregas em domicílio ou, também, caso fosse uma empresa voltada à prestação de serviços, como: salão de beleza, estúdios de tatuagem, clínicas de estética etc.; é razoável imaginar que o período de fechamento dos *shopping centers* levou o faturamento destas empresas próximo a zero.

Nesse período, a locatária teve o seu faturamento praticamente reduzido a zero e, por conseguinte, a locadora também sofreu considerável abalo financeiro, seja pela inadimplência dos locatários, seja pela perda de arrecadação em razão da ausência de frequentadores no shopping durante o período de restrição de circulação de pessoas determinadas pelo Município do Rio de Janeiro. Por conseguinte, a solução da controvérsia estabelecida nesta demanda não pode deixar de considerar o prejuízo financeiro de ambas as partes. Nessa linha de raciocínio, impõe-se aplicar a teoria da imprevisão para reconhecer a onerosidade excessiva na relação contratual entre as partes decorrente de um evento de força maior a justificar a rescisão contratual e, assim, afastar a incidência da cláusula penal na hipótese e reduzir em 50% o valor dos alugueres não quitados pela locatária até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. (Apelação Cível N° 0003928-05.2020.8.19.0211, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 14/02/2023)<sup>114</sup>.

Assim, conforme observado pelo Desembargador Elton Martinez Carvalho Leme, não se deve desconsiderar o prejuízo financeiro de ambas as partes do contrato, porém, quando o lojista tem queda na receita próxima a cem por cento, não se mostra coerente pressupor que descontos de quarenta, cinquenta por cento nas obrigações dos locatários indicam o reequilíbrio econômico do contrato e “se mostram justos e razoáveis, atendendo aos princípios contratuais, inclusive da boa-fé objetiva e da função social.”<sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível N° 0003928-05.2020.8.19.0211, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 14/02/2023. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.60289>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>115</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível N° 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.10631>. Acesso em: 28 fev. 2023.

Além disto, importante lembrar que em alguns litígios pesquisados existe uma grande discrepância entre o poderio econômico das partes em conflito, em consonância com o apontamento do Desembargador Caetano Ernesto da Fonseca Costa<sup>116</sup>:

Em contrapartida, cumpre ressaltar que a Multiplan Empreendimentos Imobiliários é uma das maiores empresas de shopping centers do país e, embora possa ter tido lucros abaixo do esperado, não deixou de lucrar em razão da pandemia, pois sabese que todas as atividades econômicas foram afetadas pela pandemia da COVID-19, entretanto o prejuízo de uma empresa do ramo de vestuário masculino, sob o tipo societário EIRELI, não pode ser equiparado ao prejuízo de uma administradora de shopping centers de grande porte. (Agravo de Instrumento Nº 0037354-25.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Público, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Caetano Ernesto da Fonseca Costa, Julgado em: 06/04/2022).

Ademais, ainda corroborando com a indagação, é razoável admitir que os donos de *shopping center* tiveram diminuições significativas em seus custos, uma vez que as despesas com concessionárias de serviços públicos, limpeza, manutenção, dentre outras atividades, foram minimizadas com o fechamento dos centros comerciais.

Por fim, relatórios do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação<sup>117</sup> (2022) e do Banco Mundial<sup>118</sup> (2021) apontam que os impactos econômicos da pandemia no Brasil não se delimitaram apenas ao período de fechamento das atividades essenciais e de restrição de circulação de pessoas, podendo perdurar por décadas os efeitos colaterais econômicos da epidemia.

Desta forma, há de se constatar a probabilidade de que, para parte dos lojistas, o período de fechamento dos *shopping centers* pode ter proporcionado problemas financeiros e, por consequência, desequilíbrio contratual por meses ou até anos após a reabertura do comércio não

---

<sup>116</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Nº 0037354-25.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Público, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Caetano Ernesto da Fonseca Costa, Julgado em: 06/04/2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.47809>. Acesso em: 01 mar. 2023.

<sup>117</sup> BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Impactos econômicos da pandemia no Brasil poderão ser observados até 2045**. Pesquisadores da Rede CLIMA integraram dados epidemiológicos à modelagem econômica; número de fatalidades no Brasil, acima da média mundial, é determinante para os impactos. Disponível em: <<https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/noticias/2021/10/impactos-economicos-da-pandemia-no-brasil-poderao-ser-observados-ate-2045>>. Acesso em: 07 Jun. 2023.

<sup>118</sup> THE WORLD BANK, ob. cit..

essencial. Nesta linha de raciocínio, a concessão de benefícios como a redução de aluguéis e demais encargos contratuais, feita extrajudicialmente pelos locadores, pode não ter sido suficiente para compensar as perdas dos locatários durante o *lockdown* e nos meses subsequentes.

Entretanto, não cabe ao magistrado fazer uma análise contábil e microeconômica da empresa, nem tomar decisões baseado em suposições ou evidências não presentes nos autos do processo. A falta da valoração objetiva das mudanças ocorridas no contexto econômico das partes entre o período de celebração contratual e o momento de pandemia, foi fator determinante para impossibilitar a intervenção do Poder Judiciário na busca por uma melhor solução para estes conflitos.

## 6 - CONCLUSÃO

Conforme observado na seção 5.3 – Análise das decisões –, é razoável admitir que parte significativa das decisões acerca dos processos de revisão de contratos de *shopping center* durante a pandemia, na segunda instância do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, poderiam ter sido tomadas de forma diferente, visando desfecho mais justo para as partes envolvidas nos casos concretos apreciados.

A ausência de levantamentos objetivos da realidade contábil das empresas lojistas antes e depois do início das medidas de restrição de circulação de pessoas devido à pandemia, com a demonstração da queda expressiva no faturamento, foi fundamental para que os magistrados não tivessem uma base comparativa objetiva que justificasse a intervenção do Poder Judiciário nas relações privadas em tela.

Neste sentido, como sugestão para novas pesquisas sobre este tema e visando fomentar novas argumentações que modifiquem o entendimento da Corte fluminense, faz-se necessária a realização de estudos nas áreas de contabilidade e microeconomia empresarial que demonstrem a diferença da saúde financeira das empresas lojistas de *shopping* no período pré e pós COVID-19.

Isto se faz relevante, visando trazer critérios objetivos que comprovem os argumentos da parte lojista de que houve, realmente, o desequilíbrio contratual com o advento da pandemia e os descontos concedidos pelos locadores não foram suficientes para repor as perdas e reequilibrar os contratos.

Além disto, tendo em vista as pesquisas realizadas pelo Governo Federal que buscam mensurar os impactos socioeconômicos de longo prazo das mortes causadas pela Covid-19<sup>119</sup>

---

<sup>119</sup> BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Informe 01**. SAÚDE, ECONOMIA E CLIMA FRENTE À COVID-19 NO BRASIL: IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E O PAPEL DA MITIGAÇÃO DE EMISSÕES DE GEE NA RECUPERAÇÃO ECONÔMICA. Disponível em: <[https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe\\_1-relatorio\\_final\\_etapas\\_1\\_2.pdf](https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe_1-relatorio_final_etapas_1_2.pdf)>. Acesso em: 12 Jun. 2023.

e das medidas de isolamento social implementadas pelo poder público<sup>120</sup>, cabe implementar estudos que visem identificar os efeitos de longo prazo no comércio varejista em *shopping centers*, verificando se os problemas econômicos causados pela pandemia ainda influenciam o faturamento atual e dos próximos anos das empresas, e como isto afetará a elaboração de novos contratos de locação e a renovação dos antigos.

---

<sup>120</sup> BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Informe 10. IMPACTOS DE LONGO PRAZO DAS MORTES CAUSADAS POR COVID-19 NO BRASIL**. Disponível em: <<https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe-10-impactos-de-longo-prazo-das-mortes-causadas-por-covid-19-no-brasil.pdf>>. Acesso em: 12 Jun. 2023.

## REFERÊNCIAS

AQUINO, Leonardo Gomes De. **Teoria Geral dos contratos**. Belo Horizonte: Editora Expert, 2021.

ABRASCE, Associação Brasileira de Shopping Centers. **Números do setor**. Disponível em: <<https://abrasce.com.br/numeros/definicoes-e-convencoes/>>. Acesso em: 03 Jun. 2023

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 05 Out.1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 17 Nov. 2022;

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 Out. 1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)>. Acesso em: 17 Nov. 2022;

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 Jan. 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

BRASIL. **Lei nº 13.874 de 20 de Setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 Set. 2019. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm)>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Impactos econômicos da pandemia no Brasil poderão ser observados até 2045**. Pesquisadores da Rede CLIMA integraram dados epidemiológicos à modelagem econômica; número de fatalidades no Brasil, acima da média mundial, é determinante para os impactos. Disponível em: <<https://www.gov.br/mcti/pt-br/acompanhe-o-mcti/noticias/2021/10/impactos-economicos-da-pandemia-no-brasil-poderao-ser-observados-ate-2045>>. Acesso em: 07 Jun. 2023.

BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Informe 01. SAÚDE, ECONOMIA E CLIMA FRENTE À COVID-19 NO BRASIL: IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS E O PAPEL DA MITIGAÇÃO DE EMISSÕES DE GEE NA RECUPERAÇÃO ECONÔMICA.** Disponível em: < [https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe\\_1-relatorio\\_final\\_etapas\\_1\\_2.pdf](https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe_1-relatorio_final_etapas_1_2.pdf)>. Acesso em: 12 Jun. 2023.

BRASIL. MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO. **Informe 10. IMPACTOS DE LONGO PRAZO DAS MORTES CAUSADAS POR COVID-19 NO BRASIL.** Disponível em: < <https://www.gov.br/mcti/pt-br/coronavirus/informes-rede-clima-subrede-economia/arquivo/informe-10-impactos-de-longo-prazo-das-mortes-causadas-por-covid-19-no-brasil.pdf>>. Acesso em: 12 Jun. 2023.

BRAZIOLI, Carolina. **Os contratos de locação de *shopping center* sob o viés do sistema jurídico brasileiro.** Trabalho de Monografia Jurídica (Especialização) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 96. 2013.

CONSIDERA, Claudio; TRECE, Juliana. **A nova década perdida e os danos econômicos da pandemia em 2020. Blog do IBRE.** Disponível em: <<https://blogdoibre.fgv.br/posts/nova-decada-perdida-e-os-danos-economicos-da-pandemia-em-2020>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

COSTA, Raiane Ingrid Pereira; FREITAS, Josiane Oliveira. **Direito Civil – Contratos.** Londrina, Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018.

COSTI, Rafael Weiss. **Cláusula de raio nos contratos de locação em shopping centers.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Faculdade de Direito, Universidade do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, p. 51. 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial.** Direito de Empresa. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **LEI DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS COMENTADA.** São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

FAGUNDES, Álvaro; FELÍCIO, César; SCIARRETTA, Toni. **Marcas da pandemia.** Com 10 milhões de casos em menos de um ano, Brasil é o terceiro país com mais infectados por covid-19. Na esteira da crise sanitária, economia sofre ainda com vacinação lenta e dúvidas sobre auxílio emergencial. Disponível em: < <https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia/>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. Contrato de shopping center. **Revista da EMERJ**, v. 5, n. 18, 2002.

DA SILVA, Roberta Pappen. **A aplicação da cláusula de raio nos contratos de locação de shopping center**. REVISTA ELETRÔNICA DA PGE-RJ, v. 2, n. 2, 2019.

DE ALBUQUERQUE, Rosângela Leão da Silva. **Aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center**. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. Porto Alegre, p. 96. 2010.

GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de locação em Shopping Center**. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 114. 2014.

GOMES, Orlando. **CONTRATOS**, 26ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2007.

GOMES, Orlando. **CONTRATOS**, 26ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2009.

GONÇALVES, Lucas Buzaglo. **Aspectos práticos e teóricos dos contratos de locação de shopping centers**. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Pós-graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 195. 2020.

IGNÁCIO, Gabriela Bellindo. **A legalidade da cobrança do aluguel natalino em empreendimentos imobiliários “shopping center”**: Uma análise minuciosa sob a ótica doutrinária e jurisprudencial. Dissertação (Graduação) – Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Rio de Janeiro, p. 65. 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: Contratos** - 2a edição. Ver. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

OLIVEIRA, Bruna Sant’Ana; DE ABREU, Luciana Maria. **Contrato de locação de shopping center**: abusos e vulnerabilidade. *Revista Vianna Sapiens*, v. 5, n. Especial, p. 31-31, 2014;

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*. Vol. 2. p. 138. São Paulo: Ed. RT, 2015.

Organização Pan-Americana da Saúde. **Histórico da pandemia de COVID-19**. Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid->



**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL. DECISÃO INDEFERINDO TUTELA PROVISÓRIA. RECURSO INTERPOSTO APÓS O TÉRMINO DO PRAZO RECURSAL. INTEMPESTIVIDADE. NÃO CONHECIMENTO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto da decisão que, nos autos da ação revisão de contrato de aluguel indeferiu a tutela provisória. 2. A recorrente foi intimada da decisão agravada no dia 04/10/2021, e o prazo recursal iniciou em 05/10/2021, encerrando-se em 29/10/2021, tendo interposto o recurso apenas em 25/03/2022. 3. Intempestividade configurada. 4. Inadmissibilidade do recurso, diante da ausência de requisito extrínseco. 5. Recurso não conhecido, com aplicação do art. 932, III, do CPC. N°0020647-45.2022.8.19.0000. Interbelle Comércio de Produtos de Beleza Ltda e ECIA Américas Serviços e Construções S/A. Relator: Elton Martinez Carvalho Leme. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.29567>. Acesso em: 01 mar. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento. Ação Ordinária. Locação de loja em shopping center. Locatária/agravante que busca a revisão do contrato de locação celebrado com a sociedade agravada, no intuito de reduzir o valor da 13ª parcela de aluguel vencida em dezembro de 2020, bem como modificar o índice de reajuste anual, alegando inúmeras dificuldades econômicas que lhe foram impostas pela pandemia da COVID-19. Entendimento do Juízo a quo, no sentido de que não estão presentes os requisitos que autorizam a concessão da medida antecipatória de mérito. Manifesta recessão vivenciada por todos os brasileiros, desde março de 2020, com a proliferação do corona vírus, dando causa a inúmeras medidas governamentais de prevenção, proibindo a abertura de bares, restaurantes, locais de entretenimento, restringindo vendas e causando inúmeros prejuízos à população. Poder Judiciário que deve analisar com muita sensibilidade cada caso que envolva desdobramentos econômicos da presente crise sanitária. Empresa agravante que não conseguiu comprovar, neste momento processual, de cognição sumária, a alegada onerosidade excessiva que justificaria a intervenção judicial no contrato entabulado entre as partes. Questão que depende da devida dilação probatória. Decisão indeferitória que não se mostra contrária à lei ou teratológica. Manutenção integral do decisum. DESPROVIMENTO DO RECURSO. N° 0022774-87.2021.8.19.0000. XYZ77 TELECOMUNICAÇÕES LTDA e BARRA BONITA SHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. Relatora: Sirley Abreu Biondi. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.29290>. Acesso em: 01 mar. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento. Ação Renovatória de Aluguel. Locação comercial. POLISHOP. Loja em shopping center. Direito Civil e Empresarial. COVID-19. Alegação de onerosidade excessiva. Decisão agravada que concedeu a tutela de urgência. Suspensão da utilização do IGP-DI como índice de reajuste do contrato, alterando-se para o IPCA/IBGE. Cassação. O exame sobre a possibilidade de concessão da tutela provisória de urgência exige análise da probabilidade do Direito, o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC. Pandemia no NOVO CORONAVÍRUS. Determinação de fechamento de todo o comércio, salvo serviços essenciais. Impacto sobre os comerciantes, que foi notório. Súbita alta no índice IGP-DI, previsto para o reajuste do contrato, em dissonância ao escopo de**

manutenção do valor nominal do aluguel. Entretanto, não houve demonstração de queda no faturamento da empresa ora agravada. Impossibilidade de se extrair, com os documentos acostados, a presença de *fumus boni iuris* e *periculum in mora*. POLISHOP é empresa com plataforma omnichannel, utilizando-se de vários canais de venda, muito antes do advento da pandemia do COVID-19. Necessidade de dilação probatória para apurar-se eventual onerosidade excessiva, que a impeça de renovar o contrato com base no IGP-DI. Ademais, já deu-se o retorno das atividades comerciais no Estado do Rio de Janeiro. Inteligência do disposto no art.421-A, III, do CC: “a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada”. Cassação da r. decisão agravada para manter-se o reajuste do aluguel nos termos originalmente contratados. Jurisprudência e precedentes citados: 007775129.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO - Julgamento: 02/12/2021 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0029946-80.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 12/08/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL; 006928898.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). LUIZ EDUARDO C CANABARRO - Julgamento: 30/11/2021 - NONA CÂMARA CÍVEL; 004353105.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). ALCIDES DA FONSECA NETO - Julgamento: 28/09/2021 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL; 0029946-80.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 12/08/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL. PROVIMENTO DO RECURSO. Nº 0075526-36.2021.8.19.0000. POLIMPORT COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA e MULTIPLAN ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA, CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI, FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDENCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Relatora: Regina Lucia Passos. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.98897>. Acesso em: 28 fev. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PLEITEADA. ALUGUEL PROVISÓRIO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 300 DO CPC. AGRAVANTE QUE NÃO APRESENTOU QUALQUER ELEMENTO QUE AFASTASSE AS CONCLUSÕES DO MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU QUE FUNDAMENTARAM O INDEFERIMENTO DA MEDIDA PLEITEADA. A FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO TEM COMO FINALIDADE MITIGAR EVENTUAL DESEQUILÍBRIO SUPERVENIENTE DA EQUAÇÃO ECONÔMICA DO CONTRATO, ASSEGURANDO-SE QUE O ALUGUEL REFLITA O VALOR DE MERCADO DURANTE TODO O TRÂMITE DA AÇÃO RENOVATÓRIA. RECORRENTE QUE NÃO COMPROVOU QUE TEVE SEU FATURAMENTO REDUZIDO EM RAZÃO DA PANDEMIA. VALOR PRETENDIDO PELO RECORRENTE ESTÁ MUITO INFERIR AO VALOR VIGENTE DO ALUGUEL, INFERIOR AINDA AO DESCONTO QUE LHE FOI OFERECIDO PELO LOCADOR EM RAZÃO DA CRISE SANITÁRIA CAUSADA PELA PANDEMIA DO COVID-19. PEDIDO SUBSIDIÁRIO PARA QUE O DESCONTO QUE LHE FOI CONCEDIDO EM RAZÃO DA PANDEMIA PERDURE ATÉ A PROLAÇÃO DE SENTENÇA NA AÇÃO RENOVATÓRIA. DESCONTO CONCEDIDO EM RAZÃO DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. CARÁTER

**TRANSITÓRIO. VERIFICAÇÃO DO ALEGADO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL QUE DEMANDA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DO ARTIGO 300 DO CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.** Nº 0052527-89.2021.8.19.0000. TIM S.A. e CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. Relator: Paulo Sérgio Prestes dos Santos. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.67859>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL., CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. RESCISÃO CONTRATUAL EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19. PRETENSÃO DO LOCATÁRIO DE NÃO PAGAMENTO DOS ENCARGOS RELATIVOS AO PERÍODO DE CALAMIDADE, EM QUE O EMPREENDIMENTO ESTEVE FECHADO AO PÚBLICO EXTERNO, BEM COMO A ISENÇÃO DA MULTA RESCISÓRIA. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, OBJETIVANDO COMPELIR O LOCADOR À ABSTENÇÃO DA PRÁTICA DE QUAISQUER ATOS DE COBRANÇA ENQUANTO SUB JUDICE A MATÉRIA. INDEFERIMENTO. IRRESIGNAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE TUTELA PROVISÓRIA DE NATUREZA ANTECIPADA, SEM PRÉVIA AUDIÊNCIA DA PARTE, QUANDO INEQUÍVOCA A PRESENÇA DE SEUS REQUISITOS AUTORIZADORES (ART. 300, DO CPC/15). PROBABILIDADE DO DIREITO EVIDENCIADA, À LUZ DAS CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS DO CASO CONCRETO. ATUAL ATÍPICO QUADRO DE SAÚDE PÚBLICA IMPREVISÍVEL E INEVITÁVEL, EM QUE A SINALAGMA E A COMUTATIVIDADE CONTRATUAL, INERENTES ÀS RELAÇÕES LOCATÍCIAS AFIGURAM-SE NITIDAMENTE AFETADAS, ENSEJANDO APARENTE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, EM RAZÃO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE, FULCRADA NA TEORIA DE IMPREVISÃO (ART. 317, DO CÓDIGO CIVIL). PERICULUM IN MORA DEMONSTRADO. NEFASTOS EFEITOS QUE AS MEDIDAS COERCITIVAS DE COBRANÇA, NOTADAMENTE A NEGATIVAÇÃO E O PROTESTO, PODEM OCASIONAR À SOCIEDADE EMPRESÁRIA, INCLUSIVE ENSEJANDO ÓBICES À CONTINUIDADE DO EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES EM LOCAL DIVERSO. REFORMA DA SOLUÇÃO DE 1º GRAU. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** Nº 0048869-91.2020.8.19.0000. PIZZARIA VALPADANA LTDA. e MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES, FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL, CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES. Relator: Mauro Dickstein. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.56574>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. RESCISÃO CONTRATUAL EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, OBJETIVANDO ISENÇÃO DA MULTA RESCISÓRIA E COMPELIR O LOCADOR À ABSTENÇÃO DA PRÁTICA DE QUAISQUER ATOS DE COBRANÇA ENQUANTO SUB JUDICE A MATÉRIA. DEFERIMENTO. IRRESIGNAÇÃO. I.**

**Adoção de medidas governamentais para evitar aglomerações. Fechamento dos shoppings centers. Alteração da base objetiva do negócio, surtindo efeitos para ambas as partes, a atrair, à primeira vista, o disposto nos arts. 317 e 421-A do Código Civil. II- Razoável, em sede de cognição sumária, o deferimento da medida pleiteada. III. A probabilidade do direito alegado se encontra consubstanciada na documentação apresentada, indicando a existência do vínculo contratual entre as partes e das notórias limitações estabelecidas pelos entes públicos para a prestação da atividade empresarial, sendo igualmente incontestável a ocorrência da pandemia da COVID-19. IV- O periculum in mora está demonstrado pelos nefastos efeitos que as medidas coercitivas de cobrança, notadamente a negativação e o protesto, podem ocasionar à sociedade empresária, inclusive ensejando óbices à continuidade do exercício de suas atividades em local diverso. V- Recurso conhecido e desprovido. N° 0001029-51.2021.8.19.0000. ID 2 COMERCIO DE CALÇADOS E ACESSORIOS EIRELI e RIO DESIGN BARRA SHOPPING CENTER LTDA. Relator: Ricardo Couto De Castro. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.01375>. Acesso em: 28 fev. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. LOJA EM SHOPPING CENTER. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, DETERMINANDO A PROVISÓRIA SUSPENSÃO DA ADOÇÃO DO IGP-DI E APLICAÇÃO DO REAJUSTE DE ACORDO COM O IPCA DOS ÚLTIMOS 12 MESES ANTERIORES À DATA BASE DO CONTRATO, ALÉM DE COMPENSAR OS VALORES EXCEDENTES JÁ COBRADOS, PROCEDENDO AO DESCONTO NAS COBRANÇAS FUTURAS. IRRESIGNAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO AINDA INCIPIENTE QUE NÃO DEMONSTRA QUAIS FORAM OS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19 SOBRE A ATIVIDADE DA AUTORA/AGRAVADA. LOCATÁRIA QUE NÃO COMPROVOU A INCAPACIDADE FINANCEIRA DE ARCAR COM OS VALORES PACTUADOS CONTRATUALMENTE. ÍNDICE DE REAJUSTE DOS ALUGUERES QUE FOI LIVREMENTE ESCOLHIDO PELAS PARTES AO CELEBRAREM O CONTRATO. ALTERAÇÃO QUE SÓ PODE SER DEFERIDA MEDIANTE AMPLA DILAÇÃO PROBATÓRIA, COM INSTAURAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. FUNCIONAMENTO NORMAL DO COMÉRCIO QUE FOI RESTABELECIDO HÁ MUITO. REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA QUE NÃO FORAM PREENCHIDOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DECISÃO AGRAVADA QUE NÃO DEVE SUBSISTIR. PROVIMENTO DO RECURSO. N°0036306-94.2022.8.19.0000. INTERBELLE COMÉRCIO DE PRODUTOS DE BELEZA LTDA. e : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e OUTRAS. Relatora: Flávia Romano de Rezende. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.50012>. Acesso em: 01 mar. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO LIMINAR QUE CONCEDEU A REDUÇÃO DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS FINANCEIROS PREVISTOS CONTRATUALMENTE SOBRE A LOCAÇÃO DE LOJA LOCALIZADA EM SHOPPING CENTER, EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID 19. I. Pandemia pelo Coronavírus que tem inequívoca**

repercussão nas atividades comerciais, ante as medidas de contenção da pandemia da COVID-19 adotadas pelas autoridades públicas (Decretos Municipais nº 450/2020 e 470/2020 e o Decreto Estadual nº 46.973/2020). II- Medidas governamentais aptas a legitimar a interferência do Poder Judiciário nas relações privadas quando faltar às partes o necessário para, mitigando os próprios custos, alcançarem solução de consenso. Situação que atrai a incidência do art. 317 do CC. III- A ora Agravante, um salão de beleza, sem qualquer sombra de dúvidas, sofreu e certamente vem sofrendo um grande decréscimo em suas vendas diante da aludida situação. IV- A redução do aluguel e dos encargos previstos contratualmente, se mostram pertinentes, diante da redução drástica de faturamento no período, equilibrando as partes contratantes. V. Recurso conhecido e desprovido. Nº 071345-26.2020.8.19.0000. X-STYLUS CENTRO DE BELEZA LTDA. e MULTIPLAN ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA, e CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI, e FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES, e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. Relator: Ricardo Couto de Castro. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.86589>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO REVISIONAL. RESTRIÇÕES DE FUNCIONAMENTO IMPOSTAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE COVID-19. LOCATÁRIA QUE BUSCA A REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO SOB O FUNDAMENTO DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO QUE EXIGE A VERIFICAÇÃO DE FATO EXTRAORDINÁRIO QUE TENHA DESENCADEADO O DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL E QUE SEJA EVIDENCIADA UMA SITUAÇÃO DE VANTAGEM EXAGERADA A UMA DAS PARTES, EM DETRIMENTO DA PARTE CONTRÁRIA. DEMANDANTE QUE NÃO LOGROU ÊXITO EM DEMONSTRAR, NESTE MOMENTO PROCESSUAL, TER EFETIVAMENTE SOFRIDO ALGUM TIPO DE COMPROMETIMENTO EM SUAS FINANÇAS OU QUEDA SIGNIFICATIVA EM SEU FATURAMENTO A JUSTIFICAR A INTERVENÇÃO JUDICIAL SOB A ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. INFORMAÇÕES COLHIDAS EM OUTROS PROCESSOS JUDICIAIS QUE, POR SI SÓS, NÃO SERVEM DE PARÂMETRO PARA QUE SE CONCLUA, EM JUÍZO DE COGNICÇÃO SUMÁRIA, QUE O VALOR DA LOCAÇÃO DEVA SER REDUZIDO. DIFERENÇA ENTRE OS VALORES LOCATIVOS QUE SE DEVE A DIVERSOS FATORES, DENTRE OS QUAIS A LOCALIZAÇÃO DENTRO DO SHOPPING E A METRAGEM DE CADA IMÓVEL. NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA DECISÃO DE DEFERIMENTO DO EFEITO SUSPENSIVO QUE SE JULGAM PREJUDICADOS.** Nº0019960-68.2022.8.19.0000. ANIRO BAR LTDA. e ALS SHOPPING CENTERS S/A, RSSC SHOPPING CENTERS S/A e CBC SHOPPING CENTERS S/A. Relator: Luiz Roldão de Freitas Gomes Filho. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.28381>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO REVISIONAL.**

**RESTRICÇÕES DE FUNCIONAMENTO IMPOSTAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE COVID-19. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO SOB FUNDAMENTO DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO QUE EXIGE A VERIFICAÇÃO DE FATO EXTRAORDINÁRIO QUE TENHA DESENCADEADO O DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, OCASIONANDO UMA VANTAGEM EXAGERADA A UMA DAS PARTES, EM DETRIMENTO DA OUTRA. DEMANDANTE QUE NÃO DEMONSTROU TER SOFRIDO QUEDA SIGNIFICATIVA EM SEU FATURAMENTO A JUSTIFICAR A INTERVENÇÃO JUDICIAL SOB A ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. AGRAVO INTERNO QUE SE JULGA PREJUDICADO. Nº 0008795-24.2022.8.19.0000. MC VIA PARQUE COMÉRCIO DE RELÓGIOS LTDA e BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A, e CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL- PREVI. Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.12327>. Acesso em: 28 fev. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS FINANCEIROS PREVISTOS CONTRATUALMENTE SOBRE A LOCAÇÃO DE LOJA LOCALIZADA EM SHOPPING CENTER, ENQUANTO PERDURAREM AS MEDIDAS RESTRITIVAS DO SHOPPING. TUTELA RECURSAL INDEFERIDA. MANUTENÇÃO. I. Em que pesem as notórias e incontroversas dificuldades elencadas pela Agravante, a evidenciar necessidade de revisão dos termos do contrato firmado, cumpre ressaltar que foi determinada a reabertura dos Shoppings Centers em junho de 2020, antes do ajuizamento da ação originária; e, ainda, que as medidas restritivas que existiam na época do ajuizamento já não vigoram mais, não existindo qualquer limitação de horário de funcionamento. II. A restrição de circulação de pessoas determinada pelas autoridades sanitárias, em razão da pandemia do COVID-19, em período pretérito, por si só, não fundamenta a pretensão da locatária de revisão temporária do aluguel comercial, principalmente quando não feita a correlação entre queda de ganho e capacidade financeira atual. A concessão da tutela de urgência para redução do aluguel pressupõe a demonstração de desequilíbrio contratual a evidenciar a probabilidade do direito. III. Caso em que à Agravante já foi concedida, nos autos do processo nº 0022536-57.2020.8.19.0209, uma redução expressiva dos valores contratuais, diante da correta correlação entre a data da pandemia e o efetivo "fechamento" das atividades. Crise causada pelo fechamento do comércio que também atingiu as Agravadas, não havendo um desequilíbrio apenas para o lojista. Inexistência dos requisitos da tutela de urgência. Indeferimento mantido. IV. A abstenção de inclusão do nome da empresa autora em bancos particulares de dados, enquanto pendente discussão acerca do valor do débito, também não prospera. Sem que o pedido tenha vindo condicionado ao depósito do valor das parcelas, sustentado pela locatária, ou que prestada caução idônea, não é possível o seu deferimento, sob pena de a empresa autora se livrar das consequências da mora, retardando indefinidamente o cumprimento de suas obrigações, apenas porque interpôs ação revisional do contrato. V. Recurso conhecido e desprovido. Nº 0005483-40.2022.8.19.0000. X-STYLUS CENTRO DE BELEZA LTDA e CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI, MULTIPLAN ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA, FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA**

E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. Relator: Ricardo Couto De Castro. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.07524>. Acesso em: 28 fev. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. INDEFERIMENTO DO REQUERIMENTO DE REDUÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA EMPRESA AGRAVANTE, CUJO ESTABELECIMENTO SE ENCONTRA SITUADO EM SHOPPING CENTER. CONCESSÃO DE SUBSTANCIAIS DESCONTOS PELA LOCADORA. REPARTIÇÃO DOS PREJUÍZOS ENTRE AS PARTES. INEXISTÊNCIA DE REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.** 1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência pleiteado pela parte autora, pessoa jurídica e locatária de loja situada em shopping center, no sentido de autorizar o pagamento do valor da locação com base no aluguel percentual contratualmente estabelecido (5% sobre as vendas) enquanto perdurarem as medidas restritivas no shopping, ou seja, enquanto não houver a retomada integral das suas atividades (abertura de cinema, teatro, horário normalizado, etc), suspendendo-se a exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal, de 50% do FPP e 50% do condomínio. 2. Alegação da agravante que permaneceu fechada de 19 de março de 2020 até o dia 26 de junho, ocasião em que iniciou a retomada paulatina das atividades e com diversas restrições, tendo permanecido por mais de três meses sem qualquer faturamento e, após a abertura do shopping, sofreu um significativo decréscimo financeiro, não podendo arcar com os valores cobrados pelo locador. 3. É fato notório que a Organização Mundial da Saúde (OMS), em 30 de janeiro de 2020, declarou que o surto do novo coronavírus (2019-nCoV) constitui uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII). Em decorrência da célere e crescente propagação dos casos de infecção humana pelo novo Coronavírus (COVID-19), o Ministério da Saúde implantou uma série de medidas para enfrentamento da situação de emergência na saúde pública de importância internacional, notadamente a restrição de locomoção de pessoas e a paralisação de atividades não essenciais. 4. A situação de calamidade pública ocasionada pela pandemia causada pelo COVID-19 e seu reflexo na situação econômica mundial e nas relações contratuais, deve ser analisada à luz das disposições constantes do art. 339, do Código Civil, em diálogo com os princípios da boa-fé, da cooperação, da continuidade e manutenção das avenças e da lealdade, que deve nortear todo o interim da relação negocial, devendo ser observada por todos os sujeitos da relação contratual. 5. Restou evidenciado nos autos que a agravada promoveu uma série de medidas e descontos destinados às lojas impossibilitadas de funcionar totalmente no período de fechamento do shopping, dentre as quais: (i) desconto de 50% (cinquenta por cento) do aluguel referente ao mês de março; (ii) desconto de 100% (cem por cento) do aluguel referente ao mês de abril; (iii) redução de 50% nos encargos condominiais do mês de abril, vencimento em maio; (iv) parcelamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes do aluguel referente ao mês de março em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em outubro de 2020; (v) desconto pro rata die desde a reabertura do shopping, sobre o AMM com vencimento em julho/20; (vi) redução dos encargos comuns com vencimento em julho/20; (vii) redução do FPP com vencimento em julho/20 (viii) desconto pro rata die desde a reabertura do shopping, sobre o AMM com vencimento em agosto/20; (ix) redução dos encargos comuns com vencimento em agosto/20; e, (x) redução do FPP com

vencimento em agosto/20. 6. Medidas benéficas concedidas à agravante de forma espontânea e extraprocessual que se afiguraram, a uma primeira vista, razoáveis, colaborativas e consentâneas com a drástica redução do faturamento da atividade dos lojistas, especialmente no período em que as portas do shopping center permaneceram fechadas, assim como também no período pós abertura, em que se verificou uma lenta e gradual retomada das atividades econômica. 7. Ainda que não se olvide o impacto significativo no faturamento da agravante durante o período de seu fechamento, à míngua de demonstração acerca do efetivo faturamento do estabelecimento comercial no período após a reabertura do shopping, ônus que lhe incumbia, não há que se deferir, ao menos não no presente estágio processual, a pretensão de tutela antecipada tal como formulada, devendo o valor justo de aluguel ser apurado no deslinde da instrução probatória, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. 8. Impacto econômico que não repercutiu de forma negativa somente para os locatários, mas também para os locadores, uma vez que seus espaços continuam ocupados por força dos contratos de locação firmados, sendo certo que o recebimento de alugueis consiste em uma expectativa de renda, mostrando-se razoável que, a princípio, ambas as partes compartilhem os prejuízos, sob pena de impingir injustificado gravame para somente uma das partes, afetando sobremaneira o equilíbrio da relação contratual. Precedentes. 9. Manutenção da decisão recorrida que indeferiu a tutela antecipada de urgência. 10. RECURSO DESPROVIDO. Nº 0072227-85.2020.8.19.0000. SHEHRAZADE Modas e Artefatos de Couros LTDA e SCGR Empreendimentos e Participações AS, e SENDAS Empreendimentos e Participações LTDA. Relatora: Mônica Maria Costa. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.87928>. Acesso em: 01 mar. 2023.

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM RAZÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA DE COVID-19. LOJA SITUADA NO INTERIOR DE SHOPPING CENTER. INEVITÁVEIS E DESASTROSOS IMPACTOS ECONÔMICOS OCACIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19. INEVITÁVEIS IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DIRETOS SOBRE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNÇÃO DA REDUÇÃO OU ABRUPTA INTERRUPTÃO DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS OBJETIVANDO A REDUÇÃO DE AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS COM VISTAS AO COMBATE DA DISSEMINAÇÃO DESCONTROLADA DO COVID-19 E SEUS IMPACTOS SOBRE O SISTEMA DE SAÚDE, SOBRETUDO EM RELAÇÃO A LOJISTAS SITUADOS EM SHOPPING CENTERS. INFERE-SE SEM GRANDE OBSTÁCULO DAS LIÇÕES DE CONTABILIDADE BÁSICA QUE, NÃO HAVENDO ENTRADA DE RECEITA NOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS DIRETAMENTE AFETADOS PELAS CONSEQUÊNCIAS DA PANDEMIA DO COVID-19, NÃO HÁ COMO HONRAR DESPESAS. INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO NOS CONTRATOS. TEORIA DA IMPREVISÃO OU DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DECISÃO DESTE RELATOR QUE DETERMINOU QUE OS AGRAVADOS SE ABSTENHAM DE NEGATIVAR, PROTESTAR OU TOMAR QUALQUER MEDIDA PREJUDICIAL AO AGRAVANTE VINCULADA ÀS QUESTÕES DEBATIDAS NO PRESENTE RECURSO ATÉ O JULGAMENTO DO PRESENTE INSTRUMENTO OU QUE SE RECOMENDE O QUADRO FÁTICO QUE AUTORIZA A PRESENTE MEDIDA. POSSIBILIDADE DE REVERSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA A QUALQUER**

**TEMPO DESDE QUE SURJA FATO NOVO A RECOMENDAR TAL PROVIDÊNCIA. REABERTURA DOS SHOPPINGS CENTERS EXISTENTES NA CIDADE DO RJ. FATO PÚBLICO, NOTÓRIO E AMPLAMENTE DIVULGADO PELOS MEIOS DE COMUNICAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DOS AGRAVADOS AFASTADA. NÃO SE VERIFICA, A OLHOS DESARMADOS, DOLO OU CULPA DOS RECORRIDOS, NÃO SENDO RAZOÁVEL QUE O MANEJO DE RECURSO PREVISTO NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA, POR SI SÓ, CARACTERIZE A CONDUTA REPROVADA NO ART. 17 DO CPC/73, ATUAL ART. 80 DO CPC/15. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Nº 0057968-85.2020.8.19.0000. Shehrazade Modas e Artefatos de Couro Ltda e Luanda Empreendimentos e Participações S/A e Outros. Relator: Fernando Cerqueira Chagas. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.68637>. Acesso em: 28 fev. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM RAZÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA DE COVID-19. LOJA SITUADA NO INTERIOR DE SHOPPING CENTER. DECISÃO DO RELATOR CONCEDENDO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA REDUZINDO OS VALORES DEVIDOS AO SHOPPING CENTER A TÍTULO DE GARANTIA DE ALUGUEL MÍNIMO, FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA (FPP) E DESPESAS CONDOMINIAIS A 30% DOS VALORES ORIGINAIS A CONTAR DA DATA DE FECHAMENTO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL DETERMINADA PELAS AUTORIDADES DE SAÚDE. PRESENÇA DOS REQUISITOS EXIGIDOS NO ART. 300 DO CPC/15. INEVITÁVEIS E DESASTROSOS IMPACTOS ECONÔMICOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19 QUE ASSOLA O MUNDO, PRINCIPALMENTE OS INEVITÁVEIS IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DIRETOS SOBRE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNÇÃO DA REDUÇÃO OU ABRUPTA INTERRUPTÃO DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS OBJETIVANDO A REDUÇÃO DE AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS COM VISTAS AO COMBATE DA DISSEMINAÇÃO DESCONTROLADA DO COVID-19 E SEUS IMPACTOS SOBRE O SISTEMA DE SAÚDE, SOBRETUDO EM RELAÇÃO A LOJISTAS SITUADOS EM SHOPPINGS CENTERS, LOCAL ONDE SE ENCONTRA O ESTABELECIMENTO DO ORA RECORRENTE. INFERE-SE SEM GRANDE OBSTÁCULO DAS LIÇÕES DE CONTABILIDADE BÁSICA QUE, NÃO HAVENDO ENTRADA DE RECEITA NOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS DIRETAMENTE AFETADOS PELAS CONSEQUÊNCIAS DA PANDEMIA DO COVID-19, NÃO HÁ COMO HONRAR DESPESAS, NELAS SE INCLUINDO AS RUBRICAS QUE SÃO OBJETO DA IRRESIGNAÇÃO RECURSAL. INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO NOS CONTRATOS. TEORIA DA IMPREVISÃO OU DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA A QUALQUER TEMPO DESDE QUE SURJA FATO NOVO A RECOMENDAR TAL PROVIDÊNCIA. REABERTURA DOS SHOPPINGS CENTERS EXISTENTES NA CIDADE DO RJ. FATO PÚBLICO, NOTÓRIO E AMPLAMENTE DIVULGADO PELOS MEIOS DE COMUNICAÇÃO. REVOGAÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARCIALMENTE CONCEDIDA NESTE INSTRUMENTO EM FAVOR DO AGRAVANTE. AGRAVO INTERNO E DE INSTRUMENTO DESPROVIDOS. Nº 0022449-49.2020.8.19.0000. REST ANMAR COMÉRCIO DE ALIMENTOS EPP e**

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S/A. Relator: Fernando Cerqueira Chagas. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.24598>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Agravo interno. Contrato de locação de imóvel comercial em shopping center. Requerimento de redução dos encargos financeiros em razão dos efeitos da pandemia. Decisão da relatora que negou provimento ao agravo de instrumento, a teor da Súmula nº 59 do TJRJ. A despeito das dificuldades alegadas pelo ora agravante, restou evidenciado que houve renegociação dos encargos locatícios por meio da concessão, pelos agravados, de desconto de 50% nas despesas no que se refere ao período de fechamento dos estabelecimentos comerciais, quando a relação contratual restou diretamente atingida em seu sinalagma funcional. Considerando-se o referido ajuste extrajudicial e a reabertura do shopping ocorrida em junho de 2020, o que possibilitou ao ora agravante retomar a sua atividade comercial, tem-se que não se justifica, neste momento processual, a intervenção jurisdicional para reduzir os encargos na forma pretendida, pelo valor que a recorrente entende ser suportável, vez que o recebimento do montante contratado também é esperado pelo locador, que investiu para o funcionamento do shopping center. Em que pese a desaceleração econômica, a dificuldade alegada aparenta não decorrer exclusivamente da pandemia do Covid-19, de modo que a hipótese carece de regular instrução probatória. Ausente argumento capaz de infirmar a decisão ora agravada. RECURSO DESPROVIDO.** Nº 0012880-87.2021.8.19.0000. Enzowest Comércio Varejista de Roupas Ltda e Consórcio West Shopping Rio e outro. Relatora: Maria Luiza de Freitas Carvalho. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.16592>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **AGRAVO INTERNO DA DECISÃO QUE DEFERIU PARCIALMENTE O EFEITO SUSPENSIVO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. FECHAMENTO DE SHOPPING EM RAZÃO DA PANDEMIA. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE ENCARGOS E DE ALUGUEIS. DECISÃO QUE ACOLHEU EM PARTE O PEDIDO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A SUA CONCESSÃO. MANUTENÇÃO QUE SE IMPÕE.** Na origem, cuida-se de ação revisional de aluguel de locação comercial no qual a Agravante pugna pelo restabelecimento do equilíbrio contratual do pacto firmado entre as partes em razão da pandemia do COVID-19. Sustenta que o imóvel locado está localizado no interior de Shopping Center de modo que está impossibilitado de exercer sua atividade desde 19 de março de 2020. Defende que com sua loja fechada não consegue gerar caixa, sendo imperiosa a revisão do contrato. Decisão que concedeu parcialmente o efeito suspensivo ativo, suspendendo os encargos de mora enquanto o shopping da Gávea permanecesse fechado. Recorrente que pretende a suspensão dos encargos e dos valores dos aluguéis, em sua integralidade. Pretensão que nesse momento processual não merece acolhimento. Para uma correta avaliação do caso com a efetiva retomada do equilíbrio contratual, mostra-se imperiosa a dilação probatória. Manutenção da decisão. **RECURSO DESPROVIDO.** Nº 0036255-54.2020.8.19.0000. RBX RIO COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e CONDOMINIO DO EDIFÍCIO DO SHOPPING CENTER DA GÁVEA. Relatora: Denise Nicoll Simões. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.39752>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE SALAS DE CINEMA EM SHOPPING CENTER.** Locação de salas de cinema em shopping Center. Cobrança de despesas referentes à água gelada para uso de ar-condicionado no interior do cinema, de forma adicional, ao locatário, com a qual este não concorda, por entender que essa despesa deve ser incluída no encargo locatício a ser rateado pelos lojistas. Sentença que declarou a inexistência de relação jurídica entre as partes no que diz respeito à obrigação do locatário junto ao locador, quanto às referidas despesas, julgando, em consequência, improcedente a reconvenção, em que se pleiteou o pagamento da quantia de R\$ 471.448,61, àquele título. Contrato atípico, em que se observam as condições estipuladas pelas partes, a Lei 8.245/91 e a Lei 12.112/2009, sujeitando-se, ainda, os contratantes às Normas Gerais Complementares do Shopping, nos termos do art. 54 da Lei 8.245/91. Discussão da abrangência das cláusulas 4.1 e 4.1.1. Interpretação sistemática das cláusulas do contrato de locação, à luz das leis que regem o tema e das Normas Gerais do shopping center. Considerando-se a cláusula 2.3 do contrato de locação combinada com a 4.1, verifica-se que é encargo do locatário o pagamento de 17% da Receita Bruta de Bilheteria, incluindo neste montante o aluguel e o rateio de despesas condominiais. Adicionalmente, deve pagar as despesas do próprio consumo, como água, luz, força, gás e telefone do espaço comercial, objeto desta locação, nos moldes da cláusula 4.1.1. As cláusulas 6.1, 6.4 e 6.4.c das Normas Gerais elencam exemplos de despesas a serem rateadas pelos lojistas, que são aquelas de interesse à estrutura do Shopping ou em área de uso comum e as despesas elencadas na cláusula 4.1.1, meramente exemplificativa, são as de uso próprio. Conclui-se que a água gelada para fins de uso de ar-condicionado no interior do cinema é de uso e de interesse exclusivo do apelado, devendo este arcar com seus custos, de forma adicional (4.1.1), vez que a climatização ambiente, ora discutida, não se encontra em área de uso comum nem é de interesse do shopping, hipótese do item 6.4.c, em que há o rateio de despesas. Reconhecimento da relação jurídica entre as partes no que diz respeito à obrigação da locatária, junto ao locador, quanto às despesas referentes aos gastos de ar-condicionado. Notificação extrajudicial do locatário relativa à dívida, em 29/06/2004, sem provas de cobrança anterior. Termo inicial para cobrança dessas dívidas, a contar de julho de 2004, quando o apelado tomou ciência inequívoca da obrigação. Reforma da sentença, para 1) julgar improcedente a pretensão autoral, reconhecendo-se a relação jurídica entre as partes no que diz respeito à obrigação da locatária, junto ao locador, quanto às despesas referentes ao ar-condicionado, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$2.000,00; e, 2) julgar procedente a reconvenção, para condenar o autor ao pagamento da dívida relativa às despesas de água gelada para a utilização do ar condicionado, cujo montante deve ser apurado em liquidação da sentença, considerando-se os valores nominais do débito, a contar do mês de julho de 2004 (fls. 510/513), devendo sobre este incidir as sanções previstas na cláusula 6.1 do contrato de locação (fl.48), quais sejam, juros de mora de 1% ao mês, multa moratória de 10% sobre o valor total da obrigação e atualização monetária pelo IGP-DI, condenando-o, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixando-os em R\$2.000,00. **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.** N° 0119188-43.2004.8.19.0001. ART FILMS S.A. e FASHION MAL S.A.. Relator: Célia Maria Vidal Meliga Pessoa. Disponível em:

<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.19.0>.  
Acesso em: 07 mai. 2023.

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE NÃO FAZER, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL. LOJA EM SHOPPING CENTER. ATIVIDADE ALIMENTÍCIA. PANDEMIA DE COVID-19. FECHAMENTO TEMPORÁRIO POR FORÇA DE DECRETOS MUNICIPAIS. RECONVENÇÃO. COBRANÇA DA TOTALIDADE DOS ALUGUÉIS MÍNIMOS, DEMAIS ENCARGOS E MULTA CONTRATUAL ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. CAUSA INCIDENTE DE FORÇA MAIOR. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE NA RELAÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. AFASTAMENTO. ALUGUÉIS MÍNIMOS E DEMAIS ENCARGOS DEVIDOS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DO VALOR DEVIDO EM 50%. REFORMA DA SENTENÇA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. 1. Trata-se de ação em que a autora pretendeu a rescisão do contrato de aluguel de estabelecimento comercial do ramo alimentício em shopping center, em razão de dificuldades financeiras ocorridas após o fechamento temporário do local causado pela pandemia Covid-19, por força de decretos municipais. Pretendeu, ainda, a retirada de equipamentos que se encontravam no estabelecimento, dentre eles, aqueles utilizados no sistema de ar-condicionado e de exaustão do imóvel, além do afastamento da cobrança da cláusula penal e de aluguéis e demais encargos no período em que o shopping permaneceu fechado. 2. A ré-reconvinte pugnou pela cobrança integral dos aluguéis e dos demais encargos até a efetiva entrega das chaves, além da cláusula penal. 3. A sentença julgou procedente em parte os pleitos na ação, consolidando a liminar, apenas para autorizar a autora a retirar os equipamentos que ainda se encontram no estabelecimento, à exceção dos equipamentos e ar-condicionado e de exaustão, que passaram a integrar o imóvel, por força do contrato celebrado entre as partes e das cláusulas gerais estabelecidas em cartório. 4. Possibilidade de extinção antecipada do contrato. Na hipótese, deve ser reconhecida a onerosidade superveniente e excessiva do contrato, uma vez que a pandemia da COVID-19 ensejou a edição de decretos municipais estabelecendo o fechamento temporário de locais públicos, ocasionando a drástica redução do faturamento dos estabelecimentos comerciais. 5. Nessa perspectiva, impõe-se aplicar a teoria da imprevisão, ex vi o art. 478 do Código Civil, para reconhecer a onerosidade excessiva na relação contratual entre as partes decorrente de um evento de força maior a justificar a rescisão contratual e, assim, afastar a incidência da cláusula penal e reduzir em 50% o valor dos aluguéis e demais encargos não quitados pela locatária até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. 6. Quanto ao pleito recursal de retirada do maquinário alusivo ao sistema de ar-condicionado e de exaustão do imóvel, não merece prosperar, porquanto há expressa previsão no contrato (Cláusula 18.1, fls. 43) e nas normas gerais que regem as locações do Shopping Guadalupe (cláusula 7.24, fls. 186) de que tais instalações incorporam-se ao imóvel, sem direito a indenização ou de retenção em favor da locatária. 7. Por fim, no que diz respeito aos honorários advocatícios, a sentença merece reparo em relação ao estabelecimento da sucumbência na ação principal, diante da indevida utilização do critério da equidade previsto no art. 85, § 8º, do CPC quando, na hipótese, deve ser observado o disposto no art. 85, §§ 2º e 3º, do Código de Ritos. 8. Em relação à ação principal e à reconvenção, tendo em vista a sucumbência recíproca**

verificada após a análise da apelação, os ônus da sucumbência devem ser repartidos entre as partes, observando-se, na ação, o proveito econômico obtido pela autora com o afastamento da cobrança da cláusula penal e, na reconvenção, o valor da condenação. **9. Parcial provimento do recurso.** Nº 0003928-05.2020.8.19.0211. Pizzaria Jardim Guadalupe Ltda e Jardim Guadalupe Administradora e Incorporadora S/A. Relator: ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.60289>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. RESCISÃO ANTECIPADA. PANDEMIA CAUSADA PELO CORONAVÍRUS. DESEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. NÃO INCIDÊNCIA DA MULTA COMPENSATÓRIA. TEORIA DA IMPREVISÃO. REDUÇÃO DE 50% DO ALUGUEL VENCIDO NO PERÍODO DE FECHAMENTO DO COMÉRCIO. IRRESIGNAÇÃO DA LOCATÁRIA.** 1. Trata-se de ação de rescisão antecipada de contrato de locação de imóvel não residencial, tendo por objeto espaço localizado em shopping center, em virtude da crise deflagrada pelo coronavírus. 2. A sentença recorrida julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, condenando a empresa autora ao pagamento dos aluguéis vencidos e inadimplidos, durante o período pandêmico, no percentual de 50%. 3. Parte autora/recorrente reitera a tese de que não deve arcar com os aluguéis vencidos durante o período pandêmico. Sustenta ser do credor a responsabilidade pelos prejuízos decorrentes de fato de força maior, já que não há previsão contratual em sentido contrário. 4. Ante a ocorrência de um fato imprevisível, impõe-se a adoção de medidas que visem ao reequilíbrio econômico do contrato, posto que, à luz da função social do contrato e da boa-fé objetiva, não se pode admitir que os prejuízos causados pela pandemia da Covid-19 recaiam somente sobre uma das partes. 5. Afastada a cláusula penal prevista no contrato para a hipótese de rescisão antecipada da avença, não se mostra razoável eximir a locatária da obrigação de pagar uma parte do aluguel, sob pena de impor uma onerosidade excessiva à locadora, a qual possui obrigações adjacentes ao contrato de locação, tais como o pagamento dos profissionais da segurança, limpeza, manutenção, além dos serviços essenciais, como luz, água, refrigeração, dentre outros imprescindíveis à continuação da atividade empresarial da ré e dos demais comerciantes que possuem estabelecimento no referido shopping center. 6. Correta a sentença que condenou a parte autora ao pagamento do aluguel, no percentual de 50%, relativo ao período em que o shopping center se encontrava fechado, por imposição do Decreto Estadual nº 46.973, de 16 de março de 2020. 7. **Recurso desprovido.** Nº 0013282-93.2020.8.19.0004. UNIVERSO GEEK SG COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E PRESENTES LTDA-ME E OUTROS e GSR SHOPPING LTDA. Relator Paulo Wunder de Alencar. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.49282>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO PARA EXCLUIR VALORES COBRADOS A TÍTULO DE ENCARGOS E FUNDO DE PROMOÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE.** - A despeito de a Lei de Locações se estender aos contratos de shopping center, conhecidos por sua atipicidade e

peculiaridades não encontradas em contratos convencionais de locação comercial, a própria legislação destacou a liberdade contratual ao estabelecer em seu art. 54 que “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”. - Nessa ordem de ideias, o fundo de promoção e propaganda de um shopping é considerado uma despesa obrigatória para o lojista e o valor arrecadado, o qual geralmente é um percentual do valor do aluguel, tem como objetivo propiciar a solidez nas campanhas de marketing buscando atrair fluxo para o shopping e, conseqüentemente, os lojistas aumentarem suas vendas. - Ocorre que o locatário pretende discutir na via dos embargos de execução questões que poderiam ser ventiladas em ação revisional de aluguel ou de prestação de contas, não sendo possível sustentar a falta de exigibilidade. Além disso, o art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91 determina, sob pena de decadência, que as despesas cobradas do locatário, devem ser comprovadas se requeridas em sessenta dias. Se decorrido tal prazo, a omissão do exercício desse direito implica em concordância com o valor cobrado. - A jurisprudência dominante sobre o tema é no sentido de que "A executividade dos créditos representados por acessórios contratuais de aluguel, como multas, despesas de condomínio e atributos, está comprometida no art. 585, IV, do CPC" (RT, 554/174; 524/173; 487/119 e 479/135). - Portanto, a obrigação contida no título é certa, pois materializa obrigação de pagar; líquida, pois a planilha indica valor definido e com base no contrato e exigível considerando inexistir fato impeditivo à sua execução. **PROVIMENTO DO RECURSO.** Nº 0012529-69.2021.8.19.0209. RAQUEL OTILA LEITE MENDES SUASSUNA, NEY ROBINSON SUASSUNA, ANTONIO TADEU DA SILVA FURLAN, ELIZABETH CHELONI DE SOUZA FURLAN e B&B AMERICAS RESTAURANTE EIRELI, e ECIA AMERICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A. Relatora: Maria Helena Pinto Machado. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2023.001.02401>. Acesso em: 07 mai. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. COVID-19.** Demanda na qual a parte autora pretende que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação pactuado entre as partes, incluindo o total do pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda, de todos os encargos inerentes, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas, bem como pela abstenção da parte ré de lhe cobrar, de forma retroativa, qualquer quantia não exigida, quando do retorno das atividades. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Apelante que requer que as obrigações contratuais sejam revistas, para que seja reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro afetado pela pandemia. Sustenta que recebeu das recorridas um e-mail, do qual constavam algumas reduções de pagamento que seriam fornecidas aos locatários, mas que não atenderam às suas expectativas, razão pela qual pugna pela procedência dos pedidos formulados. Sem razão. Com efeito, ainda vivenciamos um estado de calamidade pública decorrentes da pandemia, cujos efeitos se intensificaram no início do ano de 2020 e, assim, as decisões do judiciário devem ponderar todos os aspectos possíveis, com a finalidade de não contribuir para instauração ou incremento do caos nas mais diversas áreas da sociedade, já muito sobrecarregada. E é justamente por isso que, ao analisar tal tipo de demanda, o julgador deve agir com muita cautela e ponderação. Afirma a parte autora que sofreu grave queda em seu faturamento em razão do fechamento do shopping, onde está a unidade locada. Em que pese se presuma que a situação teve o condão de gerar

queda de faturamento da locatária, certo é que ela não ficou impedida de trabalhar. Nessa toada, ficou demonstrado nos autos que os apelados concederam, por mera liberalidade, desconto de 50% no condomínio, isenção do fundo de promoção, isenção do aluguel mínimo mensal (em maio), desconto de 50% do aluguel mínimo (em abril, pois houve atividades até 18 de março de 2020). Ademais, foi autorizado que a apelante realizasse suas atividades em regime de venda remota e entrega por delivery, ou seja, não ficou totalmente impedida de laborar. Se houve consequências negativas à autora em razão do decreto municipal que restringiu as atividades dos shopping centers, também houve para o locador, pois tal situação lhe causou da mesma forma prejuízos. Logo, não pode a recorrente pretender que somente a parte ré suporte todo o ônus decorrente da situação adversa, já que ela objetiva a suspensão do pagamento de todas as obrigações contratuais. Parte autora que procura, na realidade, uma isenção integral da locação e demais encargos, o que não se mostra possível, em atenção ao princípio da boa-fé contratual. Diversos descontos oferecidos pelos apelados que se mostraram razoáveis e justos na hipótese, sendo suficientes para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sentença que deu correta solução à lide e deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos. **RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** Nº 0009122-04.2020.8.19.0205. MARCELA RAMALHO POMBO E MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO. Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.10631>. Acesso em: 28 fev. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. PANDEMIA DO COVID-19. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE DECLAROU A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, OCORRIDA COM A ENTREGA DAS CHAVES EM 01/05/2020, SEM A INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL, E TORNOU DEVIDOS APENAS 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS VALORES RELATIVOS À ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS, DESDE A DATA DE FECHAMENTO DO SHOPPING ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, BEM COMO JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO DE QUE A RÉ SE ABSTIVESSE DE IMPOR RESTRIÇÃO AO CRÉDITO DA AUTORA, COM A FIXAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E HONORÁRIOS EQUITATIVOS. RECURSOS INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. RÉUS QUE PRETENDEM A REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO, PREVISTA NO ARTIGO 478, DO CC. MULTA CONTRATUAL DEVIDAMENTE AFASTADA, ASSIM COMO A REDUÇÃO DOS ALUGUERES. ENTRETANTO, NO QUE TANGE AOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, NOTADAMENTE QUANTO ÀS DESPESAS COMUNS E AO FUNDO DE PROMOÇÃO, ESTES SÃO DEVIDOS PELA LOCATÁRIA EM SUA INTEGRALIDADE, TRATANDO-SE DE DESPESAS COMUNS, DEVIDAS PELA ENTÃO POSSUIDORA, QUE NÃO LOGROU A DISPENSABILIDADE DE TAIS DISPÊNDIOS. AUTORA QUE PRETENDE O RECONHECIMENTO DA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA EM SEU FAVOR E A FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA QUE SE MANTÉM, CONTUDO, OS HONORÁRIOS SÃO DEVIDOS PELAS PARTES AO PATRONO DO EX ADVERSO NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO, NOS TERMOS DA**

**ORDEM DE PREFERÊNCIA VEICULADA PELO ARTIGO 85, §2º, DO CPC. RECURSOS CONHECIDOS E, NO MÉRITO, PARCIALMENTE PROVIDOS.** Nº 0089553-55.2020.8.19.0001. OM SAINT GERMAIN COMERCIO DE PRODUTOS NATURAIS EIRELI e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII ANCAR IC, e CPPIB BOTAFOGO PARTICIPACOES LTDA, e BPS SHOPPING CENTER LTDA. Relator: Gabriel de Oliveira Zefiro. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.35883>. Acesso em: 01 mar. 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **COBRANÇA DE DÉBITO, LOCAÇÃO, SHOPPING CENTER, CONTRATO ATÍPICO, PAGAMENTO DO DÉBITO, CONDENAÇÃO, SENTENÇA CONFIRMADA, RECURSO DESPROVIDO, Apelação Cível. Ação de cobrança de débitos locatícios. Preliminar de ilegitimidade passiva. Inexistência. Contrato de locação em "Shopping Center". Ausência de tipicidade. Reus que celebram contrato de locação, assumem deveres e obrigações decorrentes da avença, sobretudo, aqueles que se obrigam como fiadores. Não se confundem "luvas" com "res sperata". Tratando-se o empreendimento consistente no "shopping center" de inovação empresarial, envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário. Revelando-se esta relação como um contrato atípico ou inominado, ou mesmo misto, decorrente da conjugação de figuras típicas e atípicas, a despeito de se sobressair a locação como o tipo predominante, a liberdade de contratar se torna a regra, a interferência legal, a exceção. Prevalência do princípio da autonomia da vontade na livre convenção do aluguel. Confirmação da sentença de primeiro grau. (Ap. 23204, 2. C., 2.TACSP, j. 30.5.85, rel. José Carlos Pestana de Aguiar Silva, v.u., apelante Loterziana Loterias e Representações Comerciais Ltda., apelada: Combrascan Shopping Center S/A, ATA 5/187). **Improvemento dos Recursos. (CLG).** Nº 0134190-63.1998.8.19.0001. FAZ E ACONTECE VENTO DOS MARES BOUTIQUE LTDA-ME e CONTINENTE SUPERMERCADOS LTDA. Relator: Gerson Silveira Arraes. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2001.001.08513>. Acesso em: 12 mai. 2023.**

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, AJUIZADA EM 2015, VISANDO RENOVAÇÃO PELO MESMO PRAZO QUINQUENAL E REVISÃO DO ALUGUEL ATÉ 2020. AVALIAÇÃO POR LAUDO PERICIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. REPARTIÇÃO DE DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS. APELAÇÃO DA RÉ, COM PRELIMINAR DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. RECURSO ADESIVO DA AUTORA, COM PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE CAPACIDADE DA APELANTE DE ESTAR EM JUÍZO. 1. SOCIEDADE LOCADORA QUE É INCORPORADA POR OUTRA NO CURSO DO FEITO, A APELANTE, QUE A SUCEDE EM TODOS OS BENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES. FATOS SOCIETÁRIOS QUE ACARRETAM SUCESSÃO PROCESSUAL, NA FORMA DO ART. 108 DO CPC, C.C. O ART. 227 DA LEI 6.404/76. REGULARIZAÇÃO DO POLO PASSIVO EM CONTRARRAZÕES. NULIDADE RELATIVA QUE É SANADA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO PARA A PARTE ADVERSA. PRECEDENTE DO STJ. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. 2. SENTENÇA QUE, EMBORA APLICANDO DESCONTO AO VALOR APURADO PELO PERITO COM FUNDAMENTO EM PERDA DE FATURAMENTO EM RAZÃO DO**

**ISOLAMENTO SOCIAL PELA PANDEMIA DA COVID-19, NÃO PROFERIU DECISÃO DE NATUREZA DIVERSA, NEM FIRMOU CONDENÇÃO DE OBJETO DIVERSO DO QUE FOI DEMANDADO. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE VALORES NO JULGAMENTO DO APELO. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. 3. VALOR DE ALUGUEL ENCONTRADO PELO PERITO POR MEIO DO MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO POR BASE OUTRAS LOJAS DO MESMO RAMO DE ATUAÇÃO, LOCALIZADAS NO MESMO SHOPPING CENTER. VALOR QUE NÃO É IMPUGNADO PELA AUTORA E É AQUELE PERSEGUIDO PELA RÉ EM SEU APELO. PROPORCIONALIDADE E ADEQUAÇÃO DA CIFRA. FIXAÇÃO DO ALUGUEL QUE NÃO PODE CONSIDERAR FATOS OCORRIDOS DEPOIS DA ESTABILIZAÇÃO DA DEMANDA - A SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19 E DO ISOLAMENTO SOCIAL - QUE NÃO FORAM OBJETO DE CONTRADITÓRIO. 4. APELO PRINCIPAL PROVIDO PARA FIXAR O VALOR DO ALUGUEL EM R\$15.955,20 ENTRE 22/09/15 E 21/09/20. DESPROVIMENTO DO RECURSO ADESIVO, MAJORANDO A VERBA HONORÁRIA A QUE CONDENADA A AUTORA À METADE DE 12% DO VALOR DA CONDENÇÃO, COM FULCRO NO ART. 85, §11, DO CPC. N° 0007885-11.2015.8.19.0204. Luso Bangu Lanche Ltda. Epp e BSC Shopping Center Ltda. e Aliansce Sonae Shopping Centers S/A. Relator: CLÁUDIO DE MELLO TAVARES. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.54536>. Acesso em: 01 mar. 2023.**

**RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. EMPRESARIAL. CIVIL.SHOPPING CENTER. CONTRATO ATÍPICO. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS DO LOJISTA. RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DE LOCAL DO EMPREENDIMENTO DO LOJISTA. POSSIBILIDADE PREVISÃO CONTRATUAL VÁLIDA. Lojista que, na vigência de contrato de shopping center, teria sido obrigado, por determinação do shopping, a trocar seu estabelecimento de local, o que teria acarretado a lavratura de auto de infrações pela municipalidade por funcionamento irregular e, posteriormente, a sua interdição. Além de o lojista ter-se obrigado, contratualmente, a solicitar os seus alvarás, alguns autos de infração são anteriores à solicitação realizada pelo lojista, o que demonstra que ele funcionava irregularmente. Ademais, em sendo o contrato de shopping center atípico (artigo 425 do Código Civil), isto é, que não possui regramento legal, maior relevo tem o acordo de vontade entre as partes, motivo pelo qual é válida cláusula que dá direito ao empreendedor de locar e relocar as diferentes atividades da maneira que entender mais lucrativa para todo o empreendimento. Provido primeiro recurso, prejudicado o segundo. N° 0271256-70.2007.8.19.0001. SENDAS DISTRIBUIDORA S/A e PLÍNIO MARCOS MONTANHA RAMOS. Relator: LINDOLPHO MORAIS MARINHO. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003C1BFBCB126E6543C9865EE52478FE85575FC4024C1904&USER=>. Acesso em: 10 mai. 2023.**

**RIZZARDO, Arnaldo. CONTRATOS. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.**

**SCHELBAUER, Pedro. A pandemia e a revisão dos contratos de locação dos lojistas de shopping. Para os lojistas de shopping centers, sabe-se que há um contrato de locação que**

**contempla diversos encargos com valores elevados que não são exequíveis em períodos como o presente.** Portal Migalhas, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/323397/a-pandemia-e-a-revisao-dos-contratos-de-locacao-dos-lojistas-de-shopping-centers>>. Acesso em: 17 Nov. 2022

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia.** Pensar-Revista de Ciências Jurídicas, v. 25, n. 4, 2020.

TARTUCE, Flávio. **DIREITO CIVIL 3.** Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. São Paulo: Editora Método, 2014.

THE WORLD BANK, **Impactos da COVID-19 no Brasil: Evidências sobre pessoas com deficiência durante a pandemia,** 2022. Disponível em: <[TOMÉ, Luciana Mota. \*\*Setor de shopping centers: Impactos da pandemia.\*\* Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil, ano V, n.152, jan.2021. \(Caderno Setorial ETENE,n.152\). Disponível em: <<https://g20mais20.bnb.gov.br/s482-dspace/handle/123456789/637>>. Acesso em: 04 Mar.2023](https://www.worldbank.org/pt/country/brazil/brief/impactos-da-covid19-no-brasil-evidencias-sobre-pessoas-com-deficiencia-durante-a-pandemia#:~:text=Os%20efeitos%20da%20pandemia%20variam,pela%20pandemia%20da%20COVID%2D19.> . Acesso em: 04 Mar. 2023</a></p></div><div data-bbox=)

VENOSA, Sílvio de Salvo. **LEI DO INQUILINATO COMENTADA.** DOUTRINA E PRÁTICA. São Paulo: Editora ATLAS S.A., 2012.

World Health Organization. **Coronavirus disease (COVID-19),** 2022. Disponível em: <[https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab\\_1](https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab_1)>. Acesso em: 04 Mar.2023