



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E CIÊNCIAS CONTÁBEIS

MIRIAM CORREIA BATISTA DE SOUZA

**A POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES EM
SHOPPING CENTERS DURANTE O PERÍODO DE RESTRIÇÕES DA PANDEMIA
DE COVID-19 EM 2020 NO BRASIL**

Rio de Janeiro

2022

MIRIAM CORREIA BATISTA DE SOUZA

**A POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES EM
SHOPPING CENTERS DURANTE O PERÍODO DE RESTRIÇÕES DA PANDEMIA
DE COVID-19 EM 2020 NO BRASIL**

Monografia apresentada à Universidade Federal do Rio de Janeiro como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Dr. David Francisco de Faria

Rio de Janeiro

2022

MIRIAM CORREIA BATISTA DE SOUZA

**A POSSIBILIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÕES EM
SHOPPING CENTERS DURANTE O PERÍODO DE RESTRIÇÕES DA PANDEMIA
DE COVID-19 EM 2020 NO BRASIL**

Monografia apresentada à Universidade Federal do Rio de Janeiro como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. David Francisco de Faria – Universidade Federal do Rio de Janeiro

Prof. Monica Visconti - Universidade Federal do Rio de Janeiro

Prof. Luiz Antonio Ochsendorf Leal – Universidade Federal do Rio de Janeiro

Grau:

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, em primeiro lugar, por ter sobrevivido a doença do Covid-19 e me permitir concluir a graduação em Ciências Contábeis, mesmo dentro deste cenário de pandemia.

Agradeço aos meus familiares que muito me incentivaram e me apoiaram nessa caminhada de mais uma conquista intelectual e profissional em busca do conhecimento, e de alguma forma, a utilização deste aprendizado para a contribuição de uma sociedade mais justa.

Agradeço ao meu orientador Prof. Dr. David Francisco de Faria, que me ajudou a conduzir esse trabalho, apontando as diretrizes e me fazendo descobrir os principais objetivos a serem traçados. Agradeço a todos os demais professores da UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO (UFRJ) que muito contribuíram para a construção do meu conhecimento e a conclusão desse curso.

*“Cada sonho que você deixa para trás,
é um pedaço do seu futuro que deixa de existir”*

Steve Jobs

SOUZA, Miriam Correia Batista de. **A possibilidade de revisão dos contratos de locações em shopping centers durante o período de restrições da pandemia de Covid-19 em 2020 no Brasil. 2022. 46 folhas.** Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) Faculdade de Administração e Ciências Contábeis, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2022.

RESUMO

O presente estudo objetiva verificar os impactos que a pandemia de Covid 19 trouxe para os contratos de locações em shopping centers, as possíveis soluções que foram adotadas, e as medidas que poderão servir de precedentes para os novos e imprevisíveis eventos que possam vir a ocorrer no futuro. Visa, também, alertar o legislador para a necessidade urgente da criação de norma específica para esse setor do mercado, que já apresentava desigualdade nas relações contratuais entre empreendedor e lojistas, pela falta de regulamentação normativa, e com toda a certeza, essa relação que já apresentava um certo desequilíbrio, se agravou com consequências jurídicas e econômicas durante a pandemia de Covid-19. Durante o estudo serão abordadas as principais teorias que embasam as relações contratuais analisando-se a possibilidade de revisão e resolução contratual, face ao evento imprevisível pandemia de covid-19, que ainda persiste, e que gerou impactos negativos na economia brasileira no ano de 2020., dificultando a manutenção da atividade empresarial de lojistas em shopping centers com o fechamento de suas lojas e suspensão de suas atividades.

Palavras- Chave: Pandemia da Covid-19. Revisão dos Contratos. Locações. *Shopping Centers.*

ABSTRACT

SOUZA, Miriam Correia Batista de. **The possibility of reviewing lease agreements in shopping centers during the period of restrictions of the Covid-19 pandemic in 2020 in Brazil. 2022. 46 sheets.** Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) Faculdade de Administração e Ciências Contábeis, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2022.

The present research aims to verify the impacts that the Covid 19 pandemic brought to the lease contracts in shopping centers and the possible solutions that were adopted and that could serve as precedents for new and unpredictable events that may occur in the future. It also aims to alert the legislator to the urgent need to create a specific rule for this sector of the market, which already presented inequality in the contractual relations between entrepreneur and shopkeepers, due to the lack of normative regulation, and with all certainty, this relationship that already presented a certain imbalance, worsened with legal and economic consequences during the Covid-19 pandemic. During the study, the main theories that support contractual relationships will be addressed, analyzing the possibility of contractual review and resolution in the face of the unpredictable pandemic event, which persists, generating negative impacts on the Brazilian economy in 2020, making it difficult to maintain the business activity of shopkeepers in shopping centers. with the closing of some stores and suspension of their activities.

Keywords: Covid-19 Pandemic. Review of Contracts. locations. shopping malls.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
1.1 Tema.....	8
1.2 Delimitação da Pesquisa.....	9
1.3 Problema de Pesquisa.....	9
1.4 Justificativa da Pesquisa	9
1.5 Objetivos.....	10
1.5.1 Objetivo geral	10
1.5.2 Objetivos específicos	10
1.6 Hipóteses.....	11
1.7 Metodologia	11
2 LOCAÇÕES EM <i>SHOPPING CENTERS</i>.....	12
2.1 Revisão de Literatura	13
2.2 Principais normas aplicáveis à revisão e resolução dos contratos de locação .	17
3 O IMPACTO DA COVID-19 NAS LOCAÇÕES EM SHOPPING CENTERS	23
3.1 Questões jurídicas ocorridas durante a quarentena na pandemia	24
3.2 As principais soluções extrajudiciais adotadas durante a quarentena.....	30
4 O CENÁRIO ATUAL DO MERCADO DE SHOPPING CENTERS.....	33
4.1 Efeitos da pandemia no mercado de locações em shopping centers	34
4.2 Limitações da pesquisa para eventuais projeções pós-pandemia.....	38
5 CONCLUSÃO.....	40
REFERÊNCIAS.....	42

1 INTRODUÇÃO

Na quarta feira de 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia de covid-19. A informação foi confirmada pelo diretor-geral da OMS, Tedros Adhanom Ghebreyesus, em uma coletiva de imprensa. O termo é usado para descrever situações em que uma doença infecciosa ameaça muitas pessoas de forma simultânea no mundo inteiro. As pandemias acontecem, em geral, quando há um vírus novo capaz de infectar seres humanos com facilidade e de ser transmitido de uma pessoa a outra de forma eficiente e continuada. O novo coronavírus, pelo que se sabe até agora, tem essas características. denominado SARS-CoV-2, causador da doença denominada COVID-19.

Essa matéria foi publicada na data de 11 de março de 2020 no site da BBC News/Brasil e deixou a todos perplexos pela gravidade da situação, que com certeza afetaria a saúde, a vida e a economia de bilhões de pessoas no mundo todo, inclusive no Brasil.

A pandemia causou diversas repercussões jurídicas e econômicas— razão pela qual, na Teoria do Direito Civil, dizemos que constitui um *fato jurídico*. Diversas dessas repercussões estão no plano dos Direitos das Obrigações e dos Contratos.

O mercado de locações em shopping centers, em particular, que já vinha sofrendo constante pressão devido ao desequilíbrio contratual existente entre lojistas e empreendedores, se tornou palco de incógnitas e incertezas, de como agir, face às medidas de proteção sanitárias que necessariamente foram implementadas nos primeiros meses do ano de 2020, e mesmo depois da vacinação e flexibilização, ainda não retornaram aos lucros de antes, devido ao surgimento de novas variantes e outras variáveis que obstaculizam os investimentos dos empresários, e o consumo por parte da população que ainda amarga uma perda do poder aquisitivo, inflação alta, juros exorbitantes e a estagnação na economia.

1.1 Tema

A atual pesquisa visa, em apertada síntese, analisar as principais soluções adotadas pelos lojistas e empreendedores para minimizar as perdas sofridas durante as restrições sanitárias no ano de 2020 no Brasil que ocasionaram o fechamento dos estabelecimentos comerciais por volta de quatro meses, aproximadamente entre março e julho de 2020.

As Restrições sanitárias necessárias provocaram a perda de receita e clientes, gerando fortes impactos econômicos, principalmente, aos lojistas de espaços comerciais fechados para a obtenção de renda a fim de adimplir seus compromissos com as despesas de locação, e outros encargos que são parte integrante dos contratos de locação em shopping centers.

1.2 Delimitação da Pesquisa

As questões norteadoras dessa pesquisa se concentram na análise das soluções jurídicas adotadas para resolver as situações fáticas de impossibilidade de adimplemento das obrigações contratuais locatícias nos espaços de *shopping centers* exclusivamente durante o período de fechamento de estabelecimentos comerciais, por razões sanitárias, no ano de 2020, tendo em vista que não havia à época, remédio nem vacina que protegesse os usuários dos espaços comerciais, sejam vendedores ou consumidores de se contaminarem com o novo coronavírus.

1.3 Problema de Pesquisa

Indaga-se, primordialmente, se os contratos de execução continuada ou diferida devem ser cumpridos conforme as circunstâncias fáticas do momento da contratação ou podem sofrer algum tipo de flexibilização, face às excepcionalidades surgidas, como a de uma pandemia globalizada.

Como resolver e ajustar os valores devidos durante a locação de espaços em *shopping centers* no período em que estiveram fechados. Os lojistas praticamente não auferiram renda, mesmo com o sistema de delivery, as vendas se mostraram bem abaixo de anos anteriores.

E como se resolveu a situação dos espaços culturais, como cinemas teatros que só muito tempo depois, após o aumento da vacinação, receberam autorização para retornar as suas atividades com plena capacidade.

1.4 Justificativa da Pesquisa

A pesquisa sobre o tema se justifica pela relevância do momento excepcional que todo o planeta passou e, ainda passa, em algumas localidades, de insegurança sanitária, onde a todo o momento surgiram variantes cada vez mais transmissíveis e infecciosas, ocasionando inoportunos cancelamentos de voos, cruzeiros, eventos festivos, e se não houvesse um controle efetivo da pandemia de Covid-19, provavelmente ainda haveria restrições de fechamento de espaços como os de *shopping centers*, o que causaria uma tragédia na economia brasileira já tão fragilizada.

Tornou-se imperioso, levantar a problemática do inadimplemento contratual empresarial derivado de evento imprevisível e globalizado.

Não se pode descartar o poder e a resistência do vírus e suas variantes contra as vacinas, pelo fato de que até hoje persiste, mesmo que em menor escala, ainda ceifa vidas, e prejudica a economia, o que justifica a relevância do estudo e a pesquisa sobre o tema.

1.5 Objetivos

Em razão da pandemia do coronavírus SARS-COV-2 em 2020, algumas cidades precisaram restringir a circulação, e muito espaços fechados como os *shopping centers*, foram duramente atingidos em suas atividades econômicas, o que ocasionou o fechamento de muitas lojas e desemprego de muitos trabalhadores. Portanto, houve desequilíbrio na economia brasileira, desemprego e queda da renda.

1.5.1 Objetivo geral

O objetivo geral da pesquisa será investigar os impactos que a pandemia de Covid-19 trouxe ao mercado de locações em *shopping centers*, analisando suas consequências jurídicas e econômicas para o mercado.

1.5.2 Objetivos específicos

Indagar se o locatário de um estabelecimento comercial em *shopping center*, responde pelas regras do artigo 395 do Código Civil que preceitua que o devedor em mora, responde pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Avaliar se as Teorias da Imprevisão, artigo 317 do Código Civil, e da Onerosidade Excessiva, artigo 478 do Código Civil, se aplicam às situações de inadimplemento por razões de força maior durante a pior fase da pandemia de Covid-19, em que o isolamento social foi a única medida sanitária possível, devido à falta de soluções farmacológicas e vacinas.

Verificar se o locatário de espaço em *shopping center* poderia alegar caso fortuito, evento totalmente imprevisível, nos termos do art. 393 do CC, que o impede de utilizar sua loja, o que acarretou falta de receitas, não respondendo o devedor pelo inadimplemento, salvo em anuência expressa anterior, conforme o comando deste dispositivo.

Analisar as regras da Lei 8,245/91 conjuntamente com as do Código Civil fazendo a integração com a Lei n. 13.874/2019, a lei da liberdade econômica, que preconiza a intervenção mínima estatal e estatui a excepcionalidade da revisão contratual.

Classificar as diversas situações existentes durante a pandemia, separando casuisticamente, as razões de inadimplência nos contratos de locações em shopping centers, a fim de se observar os princípios da conservação, da função social dos contratos e da boa-fé objetiva.

Verificar a possibilidade de aplicar a teoria da imprevisão insculpida nos artigos 317, 421-A, 478 e 479 do Código Civil que viabilizam a revisão do contrato ou a sua resolução.

Demonstrar a importância da aprovação do PL 7.137/2002 que tramita no Congresso Nacional para a proteção do locatário em shopping center, tanto em tempos de normalidade como em tempos de pandemia ou outras adversidades.

1.6 Hipóteses

A provável solução para o problema da pesquisa seria a aprovação do Projeto de Lei 7.137/2002 ajustado ao cenário atual de incertezas face a pandemia que se prolongou muito mais do que o esperado, o que reequilibraria as relações contratuais entre empreendedores e lojistas de shopping centers que são muito desiguais.

Outra possibilidade, seria uma revisão na Lei n.8.245/91 que preenchesse as lacunas ora existentes no regramento das locações em *shopping centers*, principalmente, no que se refere a eventos imprevisíveis e adversos como uma pandemia globalizada persistente.

A ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) que atua nos interesses dos empreendedores de *shopping centers* poderia ter funções mais abrangentes e servir de mediadora nos eventuais conflitos de interesse entre as partes.

1.7 Metodologia

A metodologia adotada para o desenvolvimento desta pesquisa será bibliográfica, descritiva, dedutiva e qualitativa exploratória, fundamentada na legislação vigente, na doutrina nacional e na jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores.

2 LOCAÇÕES EM *SHOPPING CENTERS*

Locação é um contrato pelo qual uma das partes, locador, cede a posse direta de um bem móvel ou imóvel à outra parte, e locatário é quem paga o aluguel como contraprestação.

O aparecimento de *shopping centers* nos centros urbanos é manifestação típica da sociedade de massa, que se desenvolveu no Brasil a partir da segunda metade do século XX (KARPAT, 2000, p. 127 apud KONDER; SANTOS, 2016).

Decerto, encerra técnica de organização empresarial dinâmica e que visa à otimização da atividade comercial de lojas varejistas, devendo ser analisada em sua complexidade econômica e jurídica.

A globalização dos tempos modernos não permite mais ao empresário praticar todas as atividades do seu negócio, desde a produção até a distribuição de bens e serviços por si mesmo. Surge daí a associação de empresários entre si, que através de diversos contratos bilaterais de duração, buscam integrar e complementar as necessidades pertinentes ao exercício de suas atividades empresariais.

Esses pactos contratuais interempresariais, que vão se formando são autônomos e com função econômica própria, convergem para uma função econômica supra contratual, que complementa as atividades empresariais das partes.

Nos contratos de locações em *shopping centers*, a atividade empresarial está estruturada, não somente, em um único contrato ou em vários contratos individuais, mas por diversos contratos coligados ou conexos com dependência uns dos outros.

Com toda a certeza o novo Coronavírus trouxe uma realidade fática, não prevista, que trouxe angústia e mudanças nas relações pessoais e contratuais. Devido ao seu efeito devastador, a princípio, e a falta de uma vacina ou remédio eficaz contra a nova cepa mortal, a humanidade precisou se isolar, interromper atividades comerciais, e contratos ficaram impossibilitados de serem cumpridos.

O Brasil, apesar de todos os pesares, da resistência de autoridades, empresários e políticos, não chegou a um *lockdown*, mas estados e municípios, diante do crescimento abrupto de casos e mortes, precisaram impor medidas sanitárias restritivas, principalmente no comércio, o que inclui os *shopping centers*, pela especial peculiaridade de concentrar centenas de pessoas em locais fechados e sem ventilação adequada.

A causa das restrições impostas ao locatário é, a princípio, inimputável a ambas as partes, não apenas porque a pandemia encerra força maior, mas porque muitas das restrições decorreram de fato do príncipe na visão da douta professora de Direito Civil Aline Terra, e outros juristas como se descreverá nos próximos subcapítulos.

2.1 Revisão de Literatura

A insegurança sanitária gerou consequências econômicas nos contratos em geral, primordialmente, nos contratos de locações. A inadimplência de muitos contratos foi causada por circunstâncias irresistíveis e imprevisíveis, mas que no entendimento de Eduardo Nunes e Rodrigo Silva¹, não ensejam a edição de nova legislação para disciplinar as questões conflituosas que surgiram do evento imprevisível.

Entendem tais autores, que tais questões, se resolvem completamente pela conjugação da legislação em vigor, a doutrina nacional e a jurisprudência brasileira, que possuem soluções adequadas para as possíveis divergências e conflitos, eventualmente surgidos na execução dos contratos de execução continuada e de trato sucessivo durante a pandemia de Covid-19.

Segundo o entendimento destes autores, é preciso agir com cautela, pois inicialmente, a tendência dos prejudicados era de sugerir a flexibilização das normas de revisão e resolução dos contratos, principalmente, nos contratos de execução diferida ou de trato sucessivo.

Entretanto, houve uma prevalência no entendimento doutrinário e jurisprudencial de que não se deve forçar, a subsunção da pandemia, a modelos normativos que efetivamente não são os adequados.

É preciso ponderar quando, e em que medida, o recurso a institutos autorizadores da resolução contratual mostra-se tecnicamente adequado. Torna-se necessário analisar as diversas hipóteses fáticas, e verificar no caso concreto, qual a melhor solução para cada cenário.

Urge recordar, que nem todos os estabelecimentos comerciais locados em shopping centers sofreram as mesmas consequências, durante o período de restrições severas da pandemia de Covid-19, a quarentena foi por prazo razoável, e somente, os teatros, cinemas, boliches e espaços festivos e de lazer, ficaram totalmente impedidos de exercer suas atividades comerciais, por muitos meses, após o fim das restrições mais proibitivas.

¹ SOUZA, Eduardo.; SILVA, Rodrigo. A resolução contratual nos tempos do novo coronavírus. Migalhas, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nos-tempos-do-novo-coronavirus>>. Acesso em 11 mar. 2022.

Luiz Antônio Scavone Junior², em seu artigo eletrônico “*Imprevisão, multa e juros em razão da pandemia*”, sustenta que “A revisão do contrato é sempre excepcional e limitada, a teor do art. 421-A do Código Civil, sustentando que para que haja revisão ou resolução contratual é requisito *sine qua non*, a extrema vantagem para uma das partes.”

Portanto, o devedor não incorre em mora, e não sofre as consequências do artigo 395 do Código Civil, pois a obrigação fica suspensa, o que não o desobriga do cumprimento, mas lhe isenta da pena de multa e outras sanções, enquanto durar o evento imprevisto e irresistível, pela determinação das regras do artigo 396 do Código Civil

Entende Scavone Junior³. que há a possibilidade de se aplicar a teoria da imprevisão insculpida nos artigos 317, 421-A, 478 e 479 do Código Civil, que possibilitam a revisão do contrato ou a sua resolução.

Entretanto, não é cabível o pleito de revisão dos valores com fundamento no art. 317 do Código Civil, pois é imprescindível a extrema vantagem para uma das partes, o que não se aplica ao caso da pandemia que atingiu a todos indistintamente.

Acrescenta ainda o doutrinador supramencionado a responsabilidade do jurista quanto ao zelo e a garantia dos valores do ordenamento. E diante de uma grande incerteza, no meio social, o julgador deve buscar e promover a estabilidade, sem prejuízo da segurança nas relações jurídicas, a fim de que não se sinta impulsionado por soluções jurídicas precipitadas.

No mesmo sentido, se alinha, a Mestre e Doutora em Direito Civil, professora da UERJ, Aline de Miranda Valverde Terra⁴, que em seu artigo publicado no site *Migalhas*, afirmou o seguinte: “O melhor caminho é o diálogo, a negociação pautada na boa-fé, de modo que seja possível reduzir o valor do aluguel, como autorizado pelo art. 567 do Código Civil, e conciliar todos os interesses em jogo, preservando as atividades econômicas dos atores envolvidos.”

Em matéria contratual é necessária a análise: se, e em que medida, as circunstâncias da disseminação da COVID-19, afetaram cada contrato. A autora ainda cita as normas que determinaram o fechamento temporário das atividades comerciais, como o Decreto 46.970, de 13 de março de 2020 que determinou a suspensão pelo prazo de 15 dias, das atividades coletivas de cinema, teatros e afins (art. 4, II); publicou-se ainda o Decreto 46.973, de 16 de março de 2020, que recomendou o fechamento dos *shopping centers* e a ABRASCE emitiu nota

² SCAVONE, Jr. Luiz Antonio. *Imprevisão, multa e juros em razão da pandemia*. GENJurídico, 2020.

³ SOUZA, Eduardo.; SILVA, Rodrigo. *A resolução contratual nos tempos do novo coronavírus*. Migalhas, 2020

⁴ TERRA, Aline de M. Valverde. *Covid-19 e os contratos de locações em shopping center*. Migalhas, 2020

aconselhando aos lojistas funcionarem em horário reduzido de 12h às 20h, facultando ao Estado do Rio de Janeiro, o fechamento total de seus estabelecimentos.

Sustenta também, essa autora, que um dos direitos transferidos ao locatário é o de usar e fruir do bem locado, empregando a coisa em seu benefício em toda a sua extensão.

Entretanto, com a quarentena temporária, o inquilino ficou impossibilitado de usar o bem em toda o seu potencial, seja porque estava impedido de exercer sua atividade comercial de acordo com o *tenant mix* planejado, no seu contrato de locação ou porque houve redução e limitação no funcionamento do horário do shopping center, somando-se a isso a baixa frequência de clientes que optaram por não se arriscar de transitar por locais de aglomeração.

Na visão de Carlos Konder e Deborah Santos⁵, há relevância na análise entre o princípio do equilíbrio contratual e a assimetria do poder negocial. Entendem estes autores que apesar da força normativa do princípio do equilíbrio contratual, faltou ao legislador em nome da boa-fé e da função social do contrato, incorporar uma cláusula geral que facilitasse o reconhecimento deste princípio de forma mais explícita.

Nas exatas palavras dos autores [...]” o equilíbrio contratual somente poderia ser atacado nos casos de desequilíbrio superveniente, devendo-se usar como parâmetro inquestionável a restauração do equilíbrio originalmente estabelecido” [...] (KONDER, SANTOS, 2020, op.cit)

Somente circunstâncias anômalas, lesivas e posteriores poderiam levar o contratante prejudicado em sua liberdade e desequilíbrio nas opções contratuais originárias, postular a revisão ou a resolução do seu contrato. Fora destas premissas, o equilíbrio econômico é inatacável.

E, se a legislação for omissa cabe à doutrina e à jurisprudência a construção de parâmetros eficazes e seguros para a aplicação do equilíbrio nas relações contratuais.

Esta linha de pensamento é perfeitamente aplicável aos locatários de espaços comerciais em *shopping centers* que tiveram suas atividades limitadas ou mesmo proibidas por alguns meses no ano de 2020 e que se viram em situação de profundo desequilíbrio econômico superveniente à celebração de seus contratos originários de locação.

Carlos Konder e Deborah Santos entendem como a maioria de outros autores que a análise do equilíbrio contratual vai depender do contexto de aplicação e das peculiaridades do caso concreto (GUNTHER, 2004 e HABERMAS, 1998 *apud* KONDER e SANTOS, 2020).

⁵ KONDER Carlos Nelson; SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. *O equilíbrio contratual nas locações em shopping center: controle de cláusulas abusivas e a promessa de loja âncora*, 2016.

Para estes autores o equilíbrio contratual fundamenta-se nas normas constitucionais da isonomia substancial e da solidariedade social. E, diante disso, não pode haver limitações específicas para o reconhecimento da vulnerabilidade de empresários face a outros empresários em contratos interempresariais.

Portanto, a linha de argumentação destes autores é muito similar à da professora Aline Valverde de Miranda Terra que entende que na hipótese de desequilíbrio contratual, sem que as partes tivessem precificado o risco, aplicam-se as regras supletivas previstas pelo legislador, cuja impossibilidade é superveniente parcial e temporária.

Nas palavras da autora: “a impossibilidade é superveniente porque verificada após a celebração do contrato; é parcial porque o uso foi afetado parcialmente, em maior ou menor grau; é temporária porque as restrições cessarão dentro de algum tempo, assim que retiradas pelo Poder Público.” (TERRA, 2020. op.cit.).

Konder e Santos (2020, op.cit.) entendem que há dicotomia rígida entre o tratamento dado aos contratantes nos contratos de consumo e contratos civis ou empresariais. Sustentam os autores que em presença de superveniência e imprevisibilidade, as regras deveriam ser mitigadas e aplicadas as normas consumeristas que são mais benéficas para os contratantes em flagrante desvantagem e desequilíbrio contratual.

Para as locações não residenciais, há uma peculiaridade que deve ser objeto de reflexões. O locatário pode estar privado do acesso ao imóvel por conta dos decretos públicos que restringiram a aglomeração e pretendiam evitar a propagação por pico da pandemia.

A Lei n. 13.979 de 06 de fevereiro de 2020 disciplinou as figuras do isolamento e da quarentena. No Estado de São Paulo, a quarentena ocorreu por força o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020 que expressamente previa em seu artigo 2º, inciso I o seguinte:

“Artigo 2º - Para o fim de que cuida o artigo 1º deste decreto, fica suspenso: I - o atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, especialmente em casas noturnas, “shopping centers”, galerias e estabelecimentos congêneres, academias e centros de ginástica, ressalvadas as atividades internas (TARTUCE, 2020)⁶

A posição deste autor é que não é técnico se afirmar que o fechamento das lojas por determinação do poder público, é caso de força maior ocasionando a impossibilidade de se quitar os aluguéis. Se a loja possuir caixa, ela pode perfeitamente cumprir suas obrigações.

⁶ SIMÃO, José Fernando. Pandemia e locação. Jus Brasil, 2020. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>>. Acesso em 02 maio. 2022..

Ressalta também, o autor que em caso de atraso nos aluguéis, o locatário não paga multa pelo atraso e nem o locador é obrigado a indenizar o locatário se rescindir o contrato de locação.

É caso de “perde-perde” nas condições da pandemia de Covid-19, evento superveniente, parcial e temporário, concorda o autor, com a posição da professora Aline Terra.

2.2 Principais normas aplicáveis à revisão e resolução dos contratos de locação

Rogério Donnini⁷ define contrato, conforme se extrai do seu artigo publicado na Revista de Direito Civil Contemporâneo (DONNINI, 2021. p. 33-43).

A palavra contrato, do latim *contractus*, advém de *contrahere*, unir, reunião do consenso, motivo pelo qual a própria noção de contrato está relacionada à ideia de comutatividade ou justiça comutativa, que nada mais é do que a necessidade de existência de um equilíbrio nas prestações acordadas, equivalência entre prestação e contraprestação.

Para este autor, a equivalência entre equilíbrio e comutatividade é fundamental, porque os acordos perdem a sua essência devido a inseparabilidade no vínculo entre acordo de vontades e equivalência das prestações.

O binômio é indispensável para a tão buscada, justiça contratual, em qualquer relação de contrato. Além da comutatividade, está implícita nos acordos de vontades e ainda há uma antecipação de visão do futuro. Pois, a temporalidade e a comutatividade podem com o passar do tempo tornarem-se antagônicas e conflitantes.

Fatos imprevisíveis podem surpreender os contratantes ou mesmo situações inevitáveis, causadoras de desequilíbrio na relação contratual, poderão atingir e ferir a comutatividade inicialmente acordada, o que pode ser inicialmente interpretado como a interferência de um caso fortuito caracterizado pela necessidade e inevitabilidade.

Segundo o autor supracitado, entre os romanistas não havia consenso de caso fortuito e força maior. No Digesto (50.8.2.7), caso fortuito é definido da seguinte forma: “*fortuitus caus est qui nullo humano consilio praevideri potest*”, ou seja, caso fortuito é aquele que não pode ser previsto por nenhuma providência humana.

Enquanto no Instituto de Gaio, força maior (*vis maior*) “*est cui humana infirmitas resistere non potest*”, (força maior é aquela a que a fraqueza humana não pode resistir).

⁷ Donnini, Rogério. *Pandemia, caso fortuito e imprevisão*. Revista de Direito Civil. 27, 2021. Disponível em <<http://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/922>>. Acesso em 17 jul. 2022.

Em síntese, para alguns, *casus fortuitus*, seria o fato humano, como uma guerra, como por exemplo, a invasão da Rússia na Ucrânia, e força maior estaria mais ligada a fenômenos da natureza como um furacão, e ainda há os que entendem que caso fortuito seria um evento imprevisível da natureza e a *vis maior* o fato humano irresistível.

Entretanto, o legislador no Código Civil de 2002 (artigo 393) e no Código Civil de 1916 (artigo 1.058), não fez nenhuma distinção entre caso fortuito e força maior, sendo que a redação é praticamente a mesma nos dois dispositivos.

Como se observa na transcrição dos dispositivos mencionados, *in verbis*:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.
Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possível evitar ou impedir (BRASIL, Código Civil, 2002).

Art. 1.058. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito, ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado, exceto nos casos dos art. 955, 956 e 957.
Parágrafo único. O caso fortuito, ou de força maior, verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar, ou impedir. (BRASIL, Código Civil 1916).

Na doutrina de Eduardo Nunes e Rodrigo Silva, o caso fortuito “não traduz uma hipótese autorizadora da resolução (e muito menos da revisão) do contrato, mas sim um caso de exclusão da responsabilidade civil, em decorrência da interrupção do nexo causal.” (MIGALHAS, 2020, op. cit).

Na visão destes autores, o devedor ao alegar caso fortuito, estaria trazendo inadvertidamente o foco da discussão para o campo da responsabilidade civil, o que traz como condição o inadimplemento absoluto ou parcial, que seria subentendido como uma confissão de ilícito contratual, o que não se aplica ao caso dos lojistas que estiveram em atraso com suas obrigações contratuais no ano de 2020, devido às restrições impostas pelo poder público.

Posicionamento diverso possui Fábio Azevedo, que entende que o locatário, pagando o aluguel sem a possibilidade de usufruir rendimentos, estaria o locador se locupletando sem causa e, portanto, não caberia a prestação, se não há contraprestação, conforme se extrai do seu artigo “Sem shopping, sem aluguel: alocação de risco”:

O aluguel representa a contrapartida do contrato de locação, um contrato sinalagmático (com prestação e contraprestação que devem ser equivalentes). Se o locador não cumpre o dever que lhe impõe o art. 22, II, da Lei 8.245/91 e o locatário não pode explorar econômica e plenamente a posse e o funcionamento do empreendimento, suprime-se a própria causa para o recebimento do aluguel. (AZEVEDO, Fábio. Jusbrasil, 2020)

A fundamentação deste autor está baseada no artigo 422, do Código Civil, por entender que os contratos devem se pautar pelo princípio da boa-fé objetiva, e para que o locatário cumpra com as suas obrigações de pagar aluguel, despesas e demais encargos contratuais, é indispensável que o locador assegure a utilização do espaço, ceda e gerencie o fundo empresarial, e na falta destes requisitos, os locatários de espaços em shopping centers ficam desobrigados de seus deveres contratuais.

Entretanto, este posicionamento é minoritário, e outros doutrinadores apresentam soluções que equalizam as perdas para ambos os contratantes, tendo em vista que o fechamento dos estabelecimentos comerciais durante as fases mais duras da pandemia de Covid-19 foram determinadas pelo poder público, sem culpa de ambas as partes pelo descumprimento de obrigações contratuais.

Entendimento diverso, apresenta o civilista Rogério Tucci⁸ em relação a força maior nos casos de pandemia, que jamais poderá ser suscitada para fundamentar rescisão ou revisão de cláusulas contratuais, já que simplesmente, o evento imprevisível afasta a responsabilidade pelo inadimplemento, sendo sempre aferida *ex post*, em conformidade com o caso concreto.

A exceção somente ocorreria se o obrigado já se encontrasse em mora ao tempo da ocorrência do evento de força maior, consoante o mandamento do artigo 394, do Código Civil.

Para que a responsabilidade civil seja afastada é indispensável ao inadimplente, a prova de que a obrigação se tornou impossível de ser cumprida ou restou completamente inútil, além de não necessitar de reconhecimento judicial, e pode até mesmo ser alegada como exceção em sede de defesa.

O sistema normativo oferece através do artigo 317 do Código Civil, a revisão contratual. Flávio Tartuce ressalta no seu artigo “Pandemia e locação” (JUSBRASIL, 2020), a importância temporal do contrato firmado originalmente e argumenta que inicialmente, havia um sinalagma genético. Entretanto, com a pandemia inesperada o sinalagma funcional foi abalado, fraturado, quebrado.

O autor salienta que a pandemia trouxe consequências nefastas, como o fechamento das lojas e a suspensão das atividades.

⁸ TUCCI, Rogério. *Alterações imprevisíveis das circunstâncias: impactos contratuais*. Consultor Jurídico, 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-01/rogerio-tucci-alteracoes-imprevisiveis-circunstancias>>. Acesso em 25 mai. 2022.

Com toda a certeza, os fatos foram imprevisíveis, porém não cabe a moratória na visão do jurista, pois o locador está cumprindo a sua parte, colocando o bem imóvel a disposição do locatário, tem despesas com a conservação, segurança e higienização dos espaços.

Mas entende, o douto civilista, que seria possível a revisão contratual nos moldes do artigo 317 do Código Civil, pois a suspensão das atividades é temporária, já que perdurou por volta de sessenta a noventa dias.

Examinando com cuidado o artigo 317 do Código Civil, transcrito abaixo, conclui-se que a possibilidade de revisão contratual é plausível na avaliação casuística de cada contrato.

Preceitua o Código Civil no artigo 317 do Código Civil:

Art. 317. 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.

Portanto, avaliza também este autor, a solução da professora Aline Terra que sugere a regra do artigo 567 do Código Civil, conforme se transcreve abaixo:

Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcionada aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.
(BRASIL. Código Civil, 2002)

Alguns autores apontaram como solução para os casos em que os entes públicos estatais inviabilizaram o cumprimento do contrato, a aplicação da teoria da onerosidade excessiva prevista no artigo 478 do Código Civil.

Todavia, a maior parte da doutrina entende que esta qualificação fica prejudicada pela enorme proximidade do cenário fático vigente que contou com os elementos da imprevisibilidade e da extraordinariedade.

Este dispositivo afirma o seguinte:

Da Resolução por Onerosidade Excessiva

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

Por esta linha de raciocínio, as repercussões do novo coronavírus, que têm como características circunstâncias supervenientes e imprevisíveis, corresponderiam a alguns dos requisitos elencados pelo artigo 478, do Código Civil.

Entretanto, a argumentação não atende ao fundamento mais apurado para o pleito de resolução contratual, pois não houve excessiva vantagem para uma das partes

Para estes autores não se trata de onerosidade excessiva, mas de uma clássica ocorrência de impossibilidade jurídica superveniente do objeto do contrato, o que na análise casuística concreta, poderia ensejar o pedido de resolução.

Eduardo Nunes chega mesmo a sustentar que a solução apontada acima é amplamente consagrada pelo Código Civil brasileiro, e nas exatas palavras do autor, assim ele justifica seu entendimento afirmando que o mesmo tratamento é dispensado nos casos de impossibilidade superveniente decorrentes das obrigações de dar coisa certa (art. 254 CC), de fazer (art. 248, CC) e de não fazer (art. 250, CC), bem como na disciplina do contrato de prestação de serviço.

De qualquer forma, esclarece o autor, quer seja a resolução contratual, por onerosidade excessiva ou impossibilidade superveniente, acarretará como consequência, a extinção das obrigações decorrentes do contrato e ainda, poderá gerar o dever de indenizar, caso um dos contratantes, tenha recebido alguma prestação sem a devida contraprestação.

Um outro argumento citado pela doutrina majoritária é o de que ambas as partes restaram prejudicadas com a pandemia de Covid-19, tanto os contratantes de locações em shopping centers, quanto os empreendedores que disponibilizam os espaços.

Fabio Azevedo⁹ no seu artigo “Sem shopping, sem aluguel: Covid-19 e alocação de risco” (AZEVEDO, Fábio, Jusbrasil, 2020) elenca algumas das razões dogmáticas que sustentam a conclusão de que um lojista de shopping-center não deve ser compelido a pagar aluguel e demais despesas necessárias ao desenvolvimento da operação, especificamente, quando o empreendimento fechou suas portas e suspendeu temporariamente suas atividades por determinação do poder público.

Segundo o autor, é inconcebível que o empreendedor exija do locatário o pagamento integral dos alugueres e despesas, concedendo no máximo, uma extensão de prazo para diluição do pagamento. Para o civilista, isto reflete uma unilateral e ilegal alocação de risco, sem que os negócios jurídicos tenham mapeado tal possibilidade e disciplinado seus efeitos, conforme até autoriza o artigo 421-A, II do, CC, a partir da lei de liberdade econômica (Lei n. 13.874/2019).

Consoante se depreende da leitura do dispositivo mencionado, trazido a colação:

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: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

⁹ ABRASCE. Estratégias para os shoppings enfrentarem o abre e fecha na pandemia. Disponível em: <<https://abrasce.com.br/espaco-do-associado/tecnologia/5-estrategias-para-os-shoppings-enfrentarem-o-abre-e-fecha-na-pandemia/>>. Acesso em 03 jul. 2022.

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

O civilista entende que a pandemia de Covid-19 trouxe reflexos que causam a falta de rendimentos para o lojista que vê o seu caixa zerar, e mesmo assim, o empreendedor eleger que os locatários é que devem suportar os riscos, e chega mesmo a dizer que na visão dos locadores empreendedores, o pensamento é: “se o poder público fechou o *shopping* e te prejudicou, o problema é seu e não meu, e vou continuar a faturar aluguel e encargos”.

Sustenta o autor que se o lojista não obtém receita de vendas, o *shopping* também deve ficar sem encargos e alugueres, o que dá justificativa para o título do seu artigo (Sem *shopping*, sem aluguel), chegando mesmo a afirmar que durante o período de restrições cada uma das partes contratantes deve buscar outras formas de rendimentos para obter recursos e sobreviver aos efeitos da pandemia.

Cita também o artigo 113, § 1, III do Código Civil, alegando que a interpretação do negócio jurídico deve estar em conformidade com a boa-fé objetiva e a mais racional alocação de riscos. Acrescenta, também, o autor, que com as portas fechadas, o *shopping center* descumpre o dever que lhe impõe, o artigo 22, II da Lei n. 8245/91, de acordo com a qual o locador é obrigado a garantir o uso do espaço locado.

Nas exatas palavras do autor “o *shopping* não está adimplindo a prestação para a qual deve ser remunerado. E esse fechamento é o risco imprevisto que deve ser examinado e distribuído entre as partes com base na boa-fé objetiva”. Ressalte-se que este entendimento é minoritário e conflita com o pensamento dominante da maioria de outros doutrinadores civilistas, conforme se demonstrará ao longo desta pesquisa.

Paulo Nader¹⁰ ensina que nos contratos bilaterais prevalece o princípio, em que a parte devedora não pode exigir da contraparte o cumprimento de uma obrigação, enquanto estiver inadimplente. Trata-se do princípio da exceção de contrato não cumprido, consagrado no artigo 476 do Código Civil, o que aparentemente poderia ser aplicado a favor do locatário inadimplente. Entretanto, como o empreendedor não deu causa a interrupção das atividades, muitos autores ponderam que a questão contratual também não poderia ser resolvida por este dispositivo.

¹⁰ NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil. Contratos*. v. 3. 8. ed. 2016, p.206.

3 O IMPACTO DA COVID-19 NAS LOCAÇÕES EM SHOPPING CENTERS

A pandemia de Covid-19 causou, e ainda causa impacto nas relações contratuais.

Assim que foi declarada como doença infecciosa, de alta transmissibilidade e de localização globalizada, provocou a impossibilidade de se exercer na plenitude a atividade empresarial na maior parte dos estabelecimentos comerciais.

Nas locações empresariais, o Poder Judiciário foi provocado a se manifestar como proceder quanto ao valor dos contratos durante o tempo de quarentena. Rogério Donnini indagou: “Seria a hipótese de caso fortuito ou imprevisão? No caso de pretensão redutiva, qual valor seria justo?”.

O planeta convive com a pandemia há quase três anos, e ainda hoje, afeta as economias dos países, reduzindo a produção, a conexão entre as pessoas, e em alguns locais persistem medidas de isolamento severas como aconteceu na China recentemente devido a surtos da doença, conforme texto extraído da publicação no site da Super Interessante¹¹ com o título: “Por que a China continua fazendo lockdowns? Há três hipóteses – e uma delas é preocupante.”

[...] Xangai é o caso mais extremo, mas não o único. Nas últimas semanas, dezenas de cidades chinesas impuseram lockdowns de graus variados, e até a capital Pequim parece estar em risco: nos próximos dias, todos os 3,5 milhões de moradores do distrito de Chaoyang, o maior da cidade, serão testados três vezes pelo governo – e a população, temendo um possível confinamento, correu aos supermercados para comprar e estocar alimentos.

Mesmo diante do cenário tão favorável no Brasil, há risco iminente de volta a situação original, ao se observar o que está acontecendo na China, vem a memória, que tudo começou lá, e o que parecia ser um problema localizado, alastrou-se para todos os continentes.

O Brasil venceu a inércia e conseguiu vacinar boa parte da população, o que possibilitou maior controle da doença e a reabertura do comércio, shoppings, espaços culturais e escolas.

Mas, infelizmente, como ainda há uma parte da população mundial ainda não imunizada, surgem diariamente novas variantes mais transmissíveis, e verifica-se novamente, o crescimento da média móvel de casos e de mortes no Brasil, o que soa alarmante para uma temida volta às restrições sanitárias. Um novo surto pandêmico pode provocar retração na economia, redução da produção, do consumo e a impossibilidade fática do cumprimento dos contratos e dos acordos interempresariais.

¹¹ GARATTONI, Bruno. Por que a China continua fazendo lockdowns. Superinteressante. Disponível em: <<https://super.abril.com.br/coluna/bruno-garatttoni/por-que-a-china-continua-fazendo-lockdowns-ha-tres-hipoteses-e-uma-delas-e-preocupante/>>. 25 abr. 2022>. Acesso em 08 jun. 2022.

3.1 Questões jurídicas ocorridas durante a quarentena na pandemia

A pandemia de Covid-19 trouxe fortes impactos para o comércio varejista, principalmente para lojas situadas em shopping centers. A ocorrência de um evento imprevisível e tão devastador exigiu a adoção de boas práticas para renegociação de contratos de locação com *shopping centers*.

O novo Coronavírus ocasionou um profundo abalo no setor de varejo no Brasil. Segundo as autoras Andressa M. Lobosar, Carolina Flores, Fernanda La Rosa e Nathalia Dutra¹² houve uma fratura considerável no mercado de *shopping centers*, conforme se observa no artigo publicado em 2020. As autoras esclarecem que o novo Coronavírus afetou em demasia o setor de varejo no Brasil.

O fechamento dos shopping centers entre março e junho de 2020, objetivando controlar a pandemia, trouxe abalo econômico considerável no setor, sendo que até 19 de maio de 2020, mais de 15 mil lojas haviam declarado que fechariam suas portas, 120 mil trabalhadores do setor já haviam sido demitidos, e já acumulava perdas em torno de R\$ 25 milhões até maio de 2020, segundo levantamento feito pela ALSHOP (Associação Brasileira de Lojistas de Shopping).

Durante o período de restrições mais severas impostas pelo poder público, especialmente, o poder público municipal, *os shopping centers* só podiam funcionar quatro horas diariamente e com a capacidade máxima de 20% (vinte e por cento) de sua ocupação.

Em razão da diminuição do fluxo de consumidores nos *shopping centers*, por consequência, houve significativa redução do faturamento e muitos lojistas buscaram a renegociação contratual, isto é, a revisão dos termos contratuais de suas relações com os empreendedores, com o objetivo de reduzir seu custo operacional e, assim, evitar o encerramento de seus negócios.

Inicialmente, será preciso descrever em apertada síntese como funcionam os contratos de *shopping centers*, a fim de que se entenda melhor as questões conflitantes que decorreram em razão da pandemia de Covid-19 no ano de 2020.

A norma que regulamenta os contratos deste setor está disciplinada pela Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) que preceitua que as partes são livres para celebrar contratos nos limites de sua função social. Nas relações contratuais devem prevalecer o

¹² LOBOSAR, M. Andressa et al. Aspectos dos contratos de locação em shopping centers diante do novo Coronavírus. Baptista e Luz. Disponível em: <<https://baptistaluz.com.br/contratos-de-locacao-em-shopping/>>. Acesso em 12 jun. 2022.

princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão e da resolução contratual, sendo presumido que as partes contratantes se encontram em posição paritária, até que se prove o contrário, a partir de elementos plausíveis.

Consoante o entendimento da civilista Fernanda de Carvalho e demais autoras na sua obra (Aspectos Contratuais, 2020, op. cit), o Código Civil de 2002 permite aos contratantes negociar livremente quais serão os termos de seu contrato, de modo a permitir a liberdade contratual de decidir quais serão os padrões objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução, além de previsões sobre como preferem alocar os riscos decorrentes do objeto do contrato entre si.

A Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/19) normatizou este entendimento e tem como principal objetivo a viabilização da livre iniciativa e do livre exercício da atividade econômica, cabendo ressaltar que a revisão contratual ocorrerá somente de maneira excepcional e limitada.

O Código Civil brasileiro estabelece um panorama geral das normas contratuais brasileiras, regulamentando diversos contratos, além de nortear os princípios e diretrizes contratuais a serem obedecidos pelas partes. Entretanto, outras normas específicas podem também incidir sobre a celebração de contratos para determinados setores, como é o caso por exemplo, da locação de imóveis urbanos, matéria regradada pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos residenciais e comerciais e os procedimentos aplicáveis.

Consoante o Código Civil brasileiro, um contrato de locação de uma loja em shopping center seria um contrato típico, isto é, contrato que possui previsão expressa em lei.

Entretanto a Lei n. 8.245/91 no artigo 54, preceitua que “nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos”.

Diante da especificidade da norma que disciplina a locação de imóveis urbanos, especialmente nos contratos de locação em *shopping centers*, preponderam as condições livremente acordadas e não as disposições da lei.

Fábio Ulhoa Coelho citado pelas autoras mencionadas, conceitua o empreendimento de *shopping center* como sendo um empreendimento mais complexo, afirma o autor que além da construção do prédio, o empreendedor deve organizar os gêneros das atividades econômicas que serão instaladas, além de colocar a disposição dos consumidores, em um único espaço que seja cômodo e seguro, um leque variado de produtos e serviços.

A estrutura de um *shopping center* é formada principalmente por elementos que são fundamentais para a sua caracterização e essência. São eles:

Lojas-âncoras → São lojas de grande porte, de conhecimento público e notório, geralmente localizadas nas extremidades do imóvel, e que servem de holofote para a grande parte dos consumidores.

Lojas-satélites → São lojas de menor porte, mas que também atraem a clientela.

Tenant Mix → É a estruturação do complexo de lojas de modo a atender o objetivo comercial do empreendedor.

Clientela de corredores → Conceito criado a partir da minimização ou mesmo da inexistência de lojas voltadas para a rua, a fim de estimular a circulação dentro do complexo e aumentar o interesse por todas as unidades que o integram.

Os *shopping centers* são centros mercantis na economia hodierna, exatamente por alocar em um só lugar todas as necessidades dos consumidores. Portanto, trata-se de uma locação de natureza comercial.

As partes que figuram em um contrato de locação em *shopping center* são os lojistas e os empreendedores do *shopping center*, o que equivale na prática às figuras de locatários e locadores em uma locação de imóveis.

O empreendedor visa exercer uma atividade econômica e gerar riqueza, ele projeta, executa e administra toda a estrutura formada pelo conjunto de lojistas para potencializar seus lucros. Seu principal objetivo é integrar o público consumidor aos lojistas e ampliar a rede de negócios e vendas.

O lojista também objetiva o lucro, e se associa ao shopping center visando usufruir da estrutura organizada e vantajosa do *shopping*, ao exercer atividade comercial na sua unidade.

O usuário de um espaço em shopping center possui diversos encargos que não são partilhados em quotas iguais, mas é estipulado um índice de rateio de despesas o que equivale a um condomínio, que geralmente segue a lógica do metro quadrado para cálculo da verba locatícia.

Outras variáveis poderão compor o pacote de locação como o pagamento de fundos de promoção, aluguéis em dobro em meses específicos, como Páscoa, Natal, Dia das Mães e outras datas festivas, e o aluguel percentual, que representa a cobrança adicional ao aluguel mínimo realizado com base no faturamento das lojas.

Em épocas normais, que não sejam de guerra ou pandemia, o contrato de locação em shopping centers obedece a alguns princípios contratuais consagrados, como o *pacta sunt servanda*, que determina que o contrato deve ser cumprido, obedecendo-se o estabelecido pelas partes; uma consequência do princípio da autonomia da vontade, já que as partes possuem liberdade para contratar.

A boa-fé objetiva, é fundamental, pois deve ser seguida pelas partes para que estejam presentes os deveres colaterais e anexos implícitos de lealdade, transparência, cooperação tanto na fase pré-contratual como durante o contrato e depois de encerrado, na fase pós contratual. E não se pode olvidar da função social do contrato, que pretende maximizar o bem-estar social.

Em tempos de normalidade social, todos estes princípios e outros implícitos no ordenamento brasileiro são observados com rigor. Entretanto, com a chegada de uma pandemia, o cenário de relações comerciais e contratuais sofreu profundo abalo pela impossibilidade das atividades interpessoais, gerando no Brasil uma forte preocupação que culminou com a decretação do estado de calamidade pública na data de 31 de dezembro de 2020.

Diante das restrições sanitárias impostas pelo poder público municipal, muitos lojistas tiveram o faturamento comprometido, e ficaram sem condições de arcar com os valores de aluguel inicialmente contratados.

O Poder judiciário consolidou o entendimento de que diante de comprovada falta de receita dos lojistas para o cumprimento das suas obrigações contratuais, os tribunais se colocaram mais favoráveis aos locatários e fizeram uso da teoria da imprevisão, já aqui examinada no capítulo anterior.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo, assim decidiu:

“A teoria da imprevisão decorre da constatação de que o contrato, celebrado para ser respeitado e cumprido, segundo as mesmas condições existentes no momento da celebração, pode ser alterado, excepcionalmente, **se ocorrerem fatos supervenientes imprevisíveis que estabeleçam o desequilíbrio entre as partes, onerando sobremaneira uma delas, com proveito indevido da outra.** Nesta hipótese, incide a cláusula rebus sic stantibus, mediante a qual se retorna ao estado de equilíbrio anterior, afastando-se qualquer hipótese de supremacia e de vantagem indevida de uma das partes, em desfavor da outra que ficaria prejudicada. Segundo a doutrina de Orlando Gomes, “... **quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando consequências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito. Em síntese apertada: ocorrendo anormalidade da álea que todo contrato dependente do futuro encerra, pode-se operar sua resolução ou a redução das prestações**”. Para Cunha Gonçalves, há como que um defeito do ato jurídico (segundo o conceito do Direito Brasileiro): “...é tão injusto e imoral aproveitar um contraente, excessivamente, de circunstâncias que para o outro ou para ambos eram imprevisíveis no momento do contrato. (...)”

(TJSP; Apelação Com Revisão 9142407-42.2001.8.26.0000; Relator (a): Carvalho Viana; Órgão Julgador: 3ª Câmara (Extinto 1º TAC); Foro de São Caetano do Sul – 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2002; Data de Registro: 15/05/2002).

No mesmo entendimento também já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a definição da teoria da imprevisão, inclusive em matéria de contratos de locação em *shopping centers*, quando provocado sobre questão da validade da cláusula de 13º aluguel contida na contratação.

“A teoria da imprevisão decorre da constatação de que o contrato, celebrado para ser respeitado e cumprido, segundo as mesmas condições existentes no momento da celebração, pode ser alterado, excepcionalmente, se ocorrerem fatos supervenientes imprevisíveis que estabeleçam o desequilíbrio entre as partes, onerando sobremaneira uma delas, com proveito indevido da outra. Nesta hipótese, incide a cláusula *rebus sic stantibus*, mediante a qual se retorna ao estado de equilíbrio anterior, afastando- se qualquer hipótese de supremacia e de vantagem indevida de uma das partes, em desfavor da outra que ficaria prejudicada. Segundo a doutrina de Orlando Gomes, “... quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando consequências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito. Em síntese apertada: ocorrendo anormalidade da álea que todo contrato dependente do futuro encerra, pode-se operar sua resolução ou a redução das prestações”. Para Cunha Gonçalves, há como que um defeito do ato jurídico (segundo o conceito do Direito Brasileiro): “...é tão injusto e imoral aproveitar um contraente, excessivamente, de circunstâncias que para o outro ou para ambos eram imprevisíveis no momento do contrato. (...)”

(TJSP; Apelação Com Revisão 9142407-42.2001.8.26.0000; Relator (a): Carvalho Viana; Órgão Julgador: 3ª Câmara (Extinto 1º TAC); Foro de São Caetano do Sul – 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2002; Data de Registro: 15/05/2002).

A jurisprudência dominante adotou a teoria da imprevisão para resolver questões contratuais, pois ela enseja a possibilidade de revisão de contratos de locação em *shopping centers* para fatos imprevisíveis pelas partes.

Muitos lojistas tiveram que se reinventar durante o período mais severo da pandemia, principalmente entre a segunda quinzena de março e o mês de junho, e para incrementar as suas vendas se utilizaram do *e-commerce*, que possibilitou o ingresso de lucro, através das vendas pela internet.

Entretanto, alguns lojistas, utilizaram os espaços dos *shopping centers* como escritório de vendas e *delivery* de seus produtos, mas para fins de apuração do aluguel percentual, informavam endereço diverso, não computando essa receita no cálculo da locação, o que provocou inúmeras demandas ao poder judiciário por parte dos empreendedores que reclamavam estas verbas, conforme se observa nos julgados trazidos à colação:

O Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, determinou a possibilidade de suspensão de pagamento de metade do aluguel, não incluído o fundo de promoção, em casos

de lojas que estavam fechadas à época, em decorrência do Coronavírus, como podemos verificar nas decisões abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA PROCEDENTE. PEDIDO DA LOCATÁRIA DE ISENÇÃO DO ALUGUEL MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA DO COVID-19. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ISENÇÃO NÃO INFERIOR A 70% DO ALUGUEL DO IMÓVEL LOCADO. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

O impacto no ramo de negócio da agravante é evidente, mas o fechamento do estabelecimento foi necessário em razão da emergência de saúde pública, com o objetivo de evitar proliferação do vírus e pelos danos que provoca na saúde das pessoas. **As partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial e foi proposta ação revisional de aluguel. Solução para as contendas provenientes da crise da pandemia do COVID-19 devem ser analisadas caso a caso.** Não é verossímil a alegação de inexistência de impacto no faturamento da agravante com o fechamento do estabelecimento. Entretanto, a pretensão de isenção total ou de 70% do valor do locativo não merece guarida. **A crise gerada pela pandemia constitui evento imprevisível pelas partes e de nenhum modo desejado por qualquer um.** Desse modo, como não existe culpa no evento, e o fechamento do estabelecimento comercial constitui uma necessidade para impedir a proliferação da pandemia, **ambas as partes devem realizar concessões. De tal modo, a redução do valor do aluguel, enquanto a loja permanecer fechada, para o montante de 50% de seu valor atual é a solução mais plausível.**

(TJ-SP. Agravo de Instrumento nº 2084438-27.2020.8.26.0000. São Paulo – Foro Central. Agravante: Marisa Lojas Varejistas. Agravados: espólio de Clotilde Pereira de Toledo Lara e Celina Kiehl Lara Leite Ribeiro).

No artigo “Aspectos dos contratos de locação em shopping centers diante do novo coronavírus” (CARVALHO, Fernanda et al. op.cit.), esclarecem as civilistas que muitas ações foram julgadas procedentes em favor dos empreendedores, pois, comprovou-se que o lojista apesar da loja fechada obtinha renda e auferia lucro com métodos alternativos de comercialização diversos, da venda presencial em loja.

Descrevem as autoras o entendimento jurisprudencial que se estabeleceu neste período, informando que o TJSP (Tribunal de Justiça de São Paulo) negou o pedido de redução de aluguel nos casos em que os lojistas já haviam feito algum tipo de acordo com a administração do shopping que lhe trouxe benefícios como o parcelamento do aluguel, redução ou isenção de encargos contratuais.

Verifica-se pelo teor dos julgados, que a Teoria da Imprevisão apesar de ter prevalecido durante a quarentena de 2020, não foi regra geral, e os Tribunais analisaram casuisticamente as controvérsias.

3.2 As principais soluções extrajudiciais adotadas durante a quarentena

Durante a fase mais severa da pandemia no ano de 2020, período em que se buscava incessantemente um remédio eficaz ou uma vacina que pudesse controlar a disseminação do novo coronavírus, gestores municipais e estaduais no Brasil tiveram que tomar decisões difíceis, muitas das vezes criticadas pelo governo federal, e empresários mais otimistas que não acreditavam que o vírus fosse tão letal.

Muitos prefeitos e governadores com receio de que não pudessem atender a demanda de tantos contaminados em estado grave, em seus hospitais públicos, baixaram seguidos decretos determinando restrições de isolamento social e fechamento do comércio, principalmente em espaços fechados como os shopping centers.

Com as medidas adotadas, a obrigatoriedade do uso de máscaras e pouca circulação no comércio, o nível de transmissão do vírus reduziu, as internações e mortes também tiveram queda. E os gestores pressionados pelo comércio em geral, flexibilizaram restrições, e as pessoas voltaram a frequentar os shoppings, restaurantes, lojas e áreas de lazer.

Porém, com a volta da circulação de pessoas, o vírus voltou a se propagar e contaminar mais pessoas do que antes, o que resultou num abre e fecha do comércio, sempre levando em consideração o número de internações e a capacidade de atendimento médico nas redes pública e privada.

Esse abre e fecha teve como consequência a dificuldade da tomada de decisões de vários empresários e comerciantes, que se viram confusos ao não conseguirem planejar a quantidade dos seus estoques e projetar seu fluxo de caixa adequadamente.

A ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers)¹³ se viu na obrigação de orientar seus associados na tentativa de minimizar os danos causados aos lojistas e empreendedores pela pandemia, quanto às decisões tomadas pelo poder público que foram necessárias, mas que impactaram diretamente as partes aqui mencionadas.

A *Group Software*, empresa especializada no desenvolvimento de soluções para shoppings há mais de 25 anos, trouxe algumas dicas que puderam auxiliar durante essa fase, como segue a descrição extraída do seu site:

¹³ ABRASCE. *Estratégias para os shoppings enfrentarem o abre e fecha na pandemia*. Disponível em: <<https://abrasce.com.br/espaco-do-associado/tecnologia/5-estrategias-para-os-shoppings-enfrentarem-o-abre-e-fecha-na-pandemia/>>. Acesso em 03 jul. 2022.

1- Parcerias estratégicas para amenizar a crise

Esta empresa sugeriu que os lojistas oferecessem programa de *cashback*, sistema em que o consumidor tem parte do seu dinheiro de volta. O cliente em cada compra receberia um *voucher* para utilizar no próprio shopping, obtendo descontos em outras lojas, nos restaurantes ou no estacionamento.

2- Cobranças e negociações

Devido as dificuldades em cumprir suas obrigações que muitos lojistas tiveram, surgiram negociações para os tipos de cobranças, que foram desde o desconto direto no faturamento, desconto por pagamento em dia ou até mesmo a cobrança do percentual em cima de uma faixa de vendas do lojista, pois, assim, o lojista pagaria o aluguel baseado em sua performance de vendas.

Outra forma de negociação muito praticada nos shoppings foi a concessão de descontos no faturamento, e estes valores foram cobrados juntamente com os aluguéis futuros. Além disso, os grandes grupos de shoppings realizaram negociações, em que caso o lojista pagasse as parcelas do acordo em dia, os valores de juros, multa e correções seriam abonados ao fim do acordo.

Este formato teve boa aderência, pois, além do lojista ser beneficiado com a isenção dos acréscimos, o shopping estimulou o lojista a cumprir a negociação firmada.

3- Comunicação

Foi implementado um sistema de rápido acesso a administração do shopping para que os lojistas pudessem rapidamente entrar em contato e manter aberta a comunicação entre administradores e os locatários.

Além disso, as soluções para a comunicação puderam apoiar a administração em outros pontos, como a circulação de comunicados, reuniões virtuais, abertura de chamados operacionais ou até mesmo com serviços do tipo “*self service*”, em que o lojista consegue autoatendimento por meio da própria plataforma, sem gastar o tempo, ora precioso, dos funcionários da administração.

4- Shoppers

Contratou-se um profissional que recebeu a nomenclatura de *shopper*, devido ao fato de que ficava responsável pelo cadastro de produtos e consumidores, possuindo também a função de comprar as encomendas e levar até o centro de distribuição, tarefa que facilitou muito a vida dos lojistas.

5- Digitalização

A fim de evitar extravio ou danos aos inúmeros documentos que são necessários a operacionalização de um shopping foi introduzida um sistema chamado ERP, sistema este, que interliga todos os dados em um só lugar, que possibilitou armazenar e vincular estes documentos aos respectivos processos, dando maior segurança, fluidez e transparência no processo, uma vez que estes documentos puderam auxiliar em determinados processos, como, por exemplo, nas aprovações de despesas, e ou contratos.

Durante a pior fase da pandemia foram concedidos descontos no aluguel, parcelamentos, de dívidas, abonos de juros e multa. Entretanto, conforme as restrições foram extintas, e o movimento voltou ao quase normal, as benesses foram suprimidas e as obrigações contratuais voltaram a ser cobradas.

Eduardo Nunes e Rodrigo Silva em seu artigo “Resolução contratual nos tempos do novo Coronavírus” (MIGALHAS, 2020. op.cit) sustentam que “[..]é indispensável prestigiar sempre as soluções consensuais que possam ser alcançadas em cada setor econômico, sobretudo em um momento excepcional como o presente”.

Assim, por exemplo, a ABRASCE, associação de empresas de shopping center, e a ALSHOP, entidade representante dos lojistas, firmaram entendimento, em relação à isenção dos aluguéis devidos pelos lojistas durante o período em que seus estabelecimentos permaneceram fechados.

Do mesmo modo, algumas produtoras de eventos musicais adiados, em decorrência das medidas de contenção da COVID-19 transferiram automaticamente os ingressos já vendidos para novas datas, aparentemente sem prejuízo ao interesse da média dos espectadores, ao mesmo tempo em que facultaram aos adquirentes a possibilidade de reembolso se assim preferissem.

Tais soluções são louváveis, na medida em que evitaram a judicialização desnecessária dessas questões. Ensinam os autores supramencionados, que “A responsabilidade do jurista em tempos de crise, como se afirmou, é a de zelar pela garantia dos valores do ordenamento e, em meio à incerteza sentida no meio social, promover estabilidade e segurança nas relações jurídicas”.

Com algumas estratégias e planejamento, lojistas e administradores de *shoppings centers* puderam sobreviver melhor neste período complicado, e não fechar suas portas definitivamente.

4 O CENÁRIO ATUAL DO MERCADO DE SHOPPING CENTERS

Em 2019, um censo realizado pela ABRASCE registrou que o setor de *shopping centers* pontuou a maior alta dos últimos cinco anos em vendas, com um faturamento de pouco mais de R\$ 192 bilhões. Segundo dados deste censo lançado em janeiro de 2020, houve um aumento de 7,9% no ano de 2019, em comparação ao mesmo período de 2018.

Entre os fatores que mais contribuíram para o resultado foram a expansão do volume de crédito, a redução da inflação e o crescimento da confiança do consumidor. Além disso, as vendas em datas comemorativas também tiveram um forte impacto positivo com destaque para a Black Friday (+19,7%), Dia das Crianças (+9.9%) e dia das Mães (+9,4%).

Entretanto, no ano de 2020, tudo mudou com a chegada da pandemia de Covid-19 que surpreendeu a todos pela sua transmissibilidade e letalidade, bastando o simples fato de respirar o mesmo ar de algum contaminado para que milhares de pessoas se vissem positivadas e enfermas pelo novo coronavírus.

Conforme relatório da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o resultado econômico foi desastroso para o setor, conforme publicação¹⁴ do artigo extraído do seu site, acrescentando que o ano de 2020 foi terrivelmente desafiador para o setor de shopping centers.

A ABRASCE realizou um levantamento em que a expectativa era de um crescimento de 7% para o ano de 2020, mas que não se concretizou devido à crise sanitária e econômica causada pela Covid-19.

As restrições de isolamento social impactaram profundamente o atendimento presencial nas lojas que ficaram reduzidos ou mesmo vedados. Em 2020, o total de faturamento foi de R\$ 128 bilhões, o que acarretou uma queda acentuada de 33%, se comparado com 2019, de acordo com informações da ABRASCE.

No início de 2021, amenizadas as restrições sanitárias, pela chegada da vacina que propiciou redução nas internações e mortes pela Covid-19, foi realizado um novo censo que apontou recuperação gradual e contínua do setor. As perdas no faturamento em 2020 foram de 33.2% e houve uma projeção de alta para o setor, no ano de 2021. de 9,5%.

¹⁴ HARITOFF, Mariana. *O cenário de shopping centers*. APSIS, 2020. Disponível em: <<https://apsis.com.br/artigos/o-cenario-de-shopping-centers/>>. Acesso em 05 jul. 2022.

Já no ano corrente, as vendas no setor de shopping centers devem crescer 13,8% em 2022 na comparação com 2021, alcançando o patamar de R\$ 181 bilhões, de acordo com estimativa divulgada em 09 de fevereiro de 2022, pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

Ressalta a entidade que nenhum shopping foi fechado em 2020 e que o setor permaneceu resiliente e superou os desafios que só puderam ser vencidos pela parceria entre lojistas e empreendedores.

Os administradores de shopping centers se abstiveram de mais de R\$ 5 bilhões em adiamento e suspensão de despesas aos lojistas, considerando aluguéis, condomínios e fundos de promoção.

4.1 Efeitos da pandemia no mercado de locações em shopping centers

Após a decretação de fechamento dos shopping centers para atendimento e comercialização presencial, muitos lojistas ou donos de restaurantes devem ter se questionado sobre os contratos que pactuaram, conforme nos relata Tatiane e Elpídio Donizetti¹⁵ no artigo publicado no site GEN Jurídico intitulado “Os reflexos da pandemia do Coronavírus sobre as relações contratuais”.

Os autores citam como exemplo, um comerciante que alugou um imóvel para instalar um restaurante e que previa gerar uma receita de 100 (cem), de forma que achou razoável o aluguel de 10 (dez), até porque o imóvel era bem localizado, além de outros valores que agregavam ao imóvel. Entretanto, com a proibição de funcionamento pelo poder público, o imóvel não gerou receita, sem culpa do locador.

O empresário no caso em tela, apesar de não estar faturando receita pode ter alguma gordura para queimar e como tudo passa, a pandemia um dia passará, e o dinheiro voltará a circular. Logo de início, entendem os autores deste artigo que não cabe ao locatário pleitear a redução do aluguel, pois é preciso, no dizer deles, “ver o caminhar da carruagem”.

Aumento ou redução de vendas é um fato previsível, mas se o evento imprevisível (pandemia) se prolonga, é caso de pleitear a redução ou até mesmo a resolução do contrato, caso não fossem encontradas soluções que minimizassem a pandemia, e as pessoas pudessem voltar a circular.

¹⁵ DONIZETTI, Elpídio e Tatiane. *Os reflexos da pandemia do Coronavírus sobre as relações contratuais*. GEN Jurídico, 2020. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2020/04/09/pandemia-relacoes-contratuais/>>. Acesso em: 03 jul. 2022.

Sustentam os autores que a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) impõe a invocação da cláusula *rebus sic stantibus*, o que significa que os contratos devem ser cumpridos tal como pactuados, já que os contratos são celebrados dentro de uma simetria que lhes confere uma relação de prestação e contraprestação, e de regra são sinalagmáticos.

Entretanto, quando essa simetria é rompida, e não por qualquer mudança de cenário, autoriza a alteração contratual, como por exemplo, o absoluto isolamento social, por meses a fio, que pode gerar graves modificações no mundo dos negócios e no gerenciamento do Estado.

Como já estudado no capítulo 2 desta pesquisa, há institutos jurídicos que permitem a alteração dos contratos ou mesmo sua resolução. A Teoria da Imprevisão prevista no art. 393, parágrafo único, do Código Civil contempla a modificação dos contratos no caso fortuito ou de força maior, como na ocorrência de uma pandemia, cujos efeitos não foram possível evitar ou prever.

Já a resolução ou dissolução dos contratos encontra amparo legal no art. 478, do Código Civil que autoriza a quebra contratual em caso de onerosidade excessiva, nos contratos de execução continuada ou diferida, com extrema vantagem para uma das partes.

A revisão que é disciplinada nos artigos 317 e 421-A do mesmo estatuto civilista, que foi introduzido pela Lei da Liberdade Econômica, autorizará a alteração de cláusulas pactuadas, sem a extinção de todo o contrato. Entretanto, há uma ressalva no inciso III do mesmo dispositivo legal limitando a revisão contratual a casos excepcionais.

O ideal segundo os autores supramencionados, é primeiro procurar um acordo extrajudicial entre as partes para minimizar os efeitos nefastos que a pandemia causou nas relações contratuais e negociais. E não sendo possível um consenso, buscar o Poder Judiciário, munido de prova pericial contábil para comprovação dos fatos alegados.

A empresa de auditoria e consultoria EY (Ernst & Young) fez uma pesquisa em julho de 2020 analisando os “Impactos da Covid-19 no consumidor de shopping center no Brasil: julho de 2020”¹⁶ detectando que a pandemia afetou o mundo em geral, mas o Brasil tem um plus agravante, que é a instabilidade política.

Antes da pandemia, o consumo vinha acelerando o crescimento econômico, mas a crise sanitária colocou um freio nas atividades de consumo. Com certeza a crise pandêmica provocou

¹⁶ TEDESCO, Roberta; AGOSTINI, Alessandra; PATUSSI, Mariane. *Impactos da Covid-19 no consumidor de shopping center no Brasil: julho de 2020*. Disponível em: https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/pt_br/releases/ey-parthenon-shoppings.pdf. Acesso em: 06 jul. 2022.

o isolamento social, e trouxe forte impacto na economia, mas associada a instabilidade política piorou o quadro econômico e , “trará sequelas a médio e longo prazo” na projeção dos autores desta pesquisa.

O isolamento social determinado pelo poder público foi responsável pelo fechamento de muitas lojas em shopping centers ou fora deles, principalmente de grandes varejistas que têm um sistema de crédito próprio e que enfrentam dificuldades de recebimento de clientes, não só pela dificuldade de quitação de boletos em lojas físicas como pelo aumento do desemprego que atingiu a muitos consumidores.

O período mais severo da pandemia, sem vacinas, sem controle da transmissão do vírus apresentou um cenário preocupante, pois o consumidor tinha medo de sair de casa, comprar e ficar desempregado. Os lojistas ficaram angustiados por cortar custos, mas sem interromper os seus negócios e os bancos privados projetaram altos riscos, sendo mais exigentes na concessão de empréstimos.

Foi necessária toda uma reestruturação do sistema de vendas com o maior uso de tecnologia, e busca por uma transformação digital trazendo mais oportunidades de negócio para garantir a demanda de consumo e a sobrevivência das varejistas. A pandemia fez com que a venda *online* superasse a dos *shopping centers*. E permitiu que muitos lojistas fechassem suas lojas físicas, mas não o seu negócio.

Provavelmente um dos setores mais sacrificados pelas restrições impostas para conter a disseminação da Covid-19 foi o setor de *shopping centers*. Justamente porque essa atividade dependia quase que exclusivamente do fluxo de pessoas que visitavam seus espaços, diariamente, que tiveram suas operações comerciais suspensas em abril de 2020 no país inteiro, por aproximadamente quatro meses.

A queda no faturamento do mês de abril de 2020 chegou a 89% - conforme dados da ABRASCE, em relação ao mesmo mês do ano anterior. A informação foi extraída do site Valuup¹⁷ que publicou o artigo “Panorama e perspectivas no setor de shopping centers”.

Segundo a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), as visitas mensais aos shopping centers caíram de 502 milhões de pessoas em 2019 para 341 milhões no ano de 2020, apresentando uma queda de 32% .

¹⁷ VALUUP. *Panorama e perspectivas no setor de shopping centers*. Destaque, 14 mai. 2021. Disponível em: <<https://www.valuup.com.br/perspectivas-setor-shoppings/>>. Acesso em: 07 jul. 2022.

Outras pesquisas também confirmaram essa redução como o Índice de Performance do Varejo (IPV), realizado pela FX Data Intelligence, que demonstrou que, em 2020, a frequência de pessoas ficou 27,71% menor que em 2019. O IPV ainda traz dados referentes a lojas de ruas, em que a redução foi de apenas 2%, demonstrando que os reflexos mais duros foram sofridos pelos shoppings.

O tempo de permanência dentro dos centros de compras, também foi reduzido de uma hora e meia para trinta minutos, o que indicou o temor dos consumidores em se contaminar com o novo coronavírus. A queda de circulação teve efeito direto na receita nominal do setor que, segundo a ABRASCE, em 2020, registrou um faturamento de R\$ 128,8 bilhões, uma redução de 33,2%, em relação a 2019, quando o faturamento foi de 192,8 bilhões.

É possível verificar que apesar do impacto financeiro, sete shoppings foram inaugurados em 2020, aditando-se aos 594 shoppings, já em operação. O número de lojas também cresceu e chegou a 110 mil, contabilizando-se um crescimento de 5%, em relação ao ano de 2019.

O número de salas de cinema cresceu 2,8%, totalizando 2.982 unidades e no cômputo geral, 7% dos shoppings passaram por algum tipo de expansão. E há a projeção de que para os próximos anos, 26% dos empreendimentos façam algum tipo de ampliação, de acordo com o site da ABRASCE no ano de 2021.

É preciso haver uma conscientização dinâmica de mudanças e manter-se atualizado constantemente, acompanhando as tendências globais e as inovações surgidas deverão ser a base do novo modelo de negócios. Apesar do e-commerce ter ultrapassado as vendas em shoppings no ano de 2021, o comércio *online* não substituirá os espaços físicos, mas se complementarão.

O novo modelo de shopping deverá atrair lojistas comprometidos, administradores flexíveis, e. deverá criar um ambiente atrativo para o consumidor, preparado para novas crises com espaços mais abertos, mais arejados e interligados a nova tecnologia digital para que os espaços físicos tão envolventes aos consumidores, não sejam a única opção de compra de seus produtos em caso de eventos imprevisíveis e inevitáveis como a pandemia de Covid-19.

A alma dos shoppings é a locação. Entretanto, diversamente de outras modalidades, o varejo está contido neles. E os melhores acordos e negócios devem ser buscados individualmente entre administradoras e lojistas.

4.2 Limitações da pesquisa para eventuais projeções pós-pandemia

Para o ano de 2021, A ABRASCE projetou um crescimento de 9,5%, com revisão a cada trimestre no setor, e de 13,8 % para o ano de 2022, e destacou que a imunização da população seria fundamental para a recuperação econômica, além do controle inflacionário e fiscal pelo setor governamental.

Glauco Humai, presidente da ABRASCE, associação que representa os shoppings no Brasil, disse ver com imparcialidade o avanço do *e-commerce*, mas que não é possível dizer o quanto das vendas online partiram da própria estrutura dos shoppings – é possível que tenham ocorrido vendas diretas do lojista pelo seu WhatsApp ou mesmo através da sua plataforma particular digital, e terminou acrescentando que: “Cada vez é mais difícil de se separar o que é venda online da offline”, afirmou o executivo.

De acordo com este gestor todos caminham para a multicanalidade. A prova disso é o movimento do varejo nativo digital abrindo pontos físicos – muitos deles em shopping centers. Segundo o empresário, a compra em si já se tornou uma *commodity* que fez com que os shoppings se ajustassem para centros de serviços e compras.

Apesar do sucesso das vendas *online* nas regiões mais ricas do país, a penetração do *e-commerce* não é tão abrangente, porque dependendo da área, muitos shoppings ainda são preponderantes para as vendas e prestação de serviços aos consumidores.

Acrescente-se a retomada do setor de *shopping centers*, a queda das vendas digitais vem fazendo com que os varejistas cortem custos e benefícios concedidos aos clientes, como frete grátis, por exemplo. A queda na renda e a alta inflação colaboram para o desaquecimento do comércio eletrônico.

Conforme, publicação extraída do site Valor/Empresas¹⁸ o “boom” do *e-commerce* após a pandemia perdeu força muito rápido neste ano de 2022, devido aos custos logísticos e de mídia que têm onerado o setor varejista e trouxe reflexos negativos para o consumidor que está desestimulado da compra *online* pelos elevados custos dos fretes, com a possibilidade de conseguir o produto desejado, sem adicionais de transporte, diretamente nas lojas.

¹⁸ MATTOS, Adriana. *Venda digital perde força e varejistas seguram despesas*. Valor: Empresas, 2022. Disponível em: <<https://valor.globo.com/empresas/noticia>>. Acesso em 18 jul. 2022.

Segundo o especialista no setor de varejo e sócio da Varese Retail, Alberto Serrentino¹⁹, o fato de o comércio eletrônico ter ultrapassado as vendas dos shoppings não é motivo de grande alarde para o setor.

Na sua visão, os shoppings já estão em rota de atingirem o mesmo resultado pré-pandemia, principalmente porque o tombo nas vendas em 2020 foi causado pelas restrições mais duras, e o *e-commerce* já vinha demonstrando grande crescimento.

O grande desafio para os shoppings será o de lidar com pontos específicos, como o processo de digitalização, já iniciado por imposição das restrições sociais. Necessitará criar um sistema de transformação digital que simplifique a vida do cliente, ao conectá-lo a uma loja de um shopping, e possibilite que ele visualize se o produto está disponível ou não.

Os números já começam a refletir a retomada. Um dos grandes grupos de shopping centers no país, a Multiplan, apontou em seus dados operacionais do último trimestre que o setor está aquecido. Houve um crescimento de 8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior e que o indicador de aluguel nas mesmas lojas (abertas há mais de 12 meses) apresentou o crescimento de 41,4%., o que demonstra a recuperação econômica dos lojistas pós pandemia em cumprir os seus contratos e obrigações acessórias da locação.

Entretanto, há uma limitação de projeção para o ano de 2023 quanto ao crescimento de locações em shopping centers, face a variáveis adversas, como o aumento exponencial da inflação, o desemprego, a perda de renda pelos assalariados e o descontrole das regras fiscais pelo poder público que geram dívida e déficit público para os próximos anos.

Nas considerações finais desta pesquisa, também não se pode omitir a instabilidade política reinante no país, que traz incertezas, fuga de capitais, e cautela dos empreendedores, que limitam custos, investimentos, e dificultam elaborar projeções econômicas para os anos vindouros, devido ao clima nebuloso que paira em ano de eleições presidenciais.

¹⁹ GUIMARÃES, Fernanda. *Com pandemia venda online supera a dos shopping centers*. O Estado de S. Paulo, 2022. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,com-pandemia-venda-online-supera-a-dos-shopping-centers,70003952682>>. Acesso em 03 jul.2022.

5 CONCLUSÃO

As relações contratuais locatícias interempresariais em shopping centers foram duramente impactadas pela chegada em 2020 ao Brasil de uma pandemia globalizada denominada Covid-19 que alguns também nomeiam de novo Coronavírus.

Em pleno auge de aceleração econômica no ano de 2019, principalmente neste setor, no qual o consumo se encontrava em alta, medidas de restrições sanitárias e isolamento social se fizeram necessárias para conter a transmissibilidade da doença desconhecida, mas devido ao isolamento social implantado, causou consequências negativas no faturamento dos varejistas e comércio em geral, ocasionando inadimplência e mudanças nas relações pessoais e contratuais.

Subitamente, lojistas que obtinham um alto faturamento em vendas nos seus pontos físicos localizados em shopping centers, viram suas receitas reduzidas a zero, pela impossibilidade de abrirem suas lojas por se tratar de espaços fechados, sem ventilação natural o que contribuía para acelerar a transmissão e o contágio das pessoas, e o pior sem alternativas de disponibilidade de medicação nem vacinas.

Os shopping centers foram mais severamente atingidos porque não puderam funcionar por mais tempo do que o restante do comércio em geral, além de muitos lojistas não possuírem um sistema digital de vendas nem canais de *marketplace* para continuarem operando durante o período de restrições sanitárias, sem prejuízo do seu faturamento.

A brusca mudança no cenário operacional de vendas causou desequilíbrio, incertezas e muitos lojistas se viram inadimplentes nas suas relações contratuais junto às administradoras de shopping centers.

Logo despontaram questionamentos de como se poderia resolver as questões de inadimplência involuntária causada por uma pandemia que alguns consideram como caso fortuito, outros como caso de força maior e prevaleceu entre os doutrinadores a teoria da impossibilidade superveniente; porém é pacífico na doutrina, a inevitabilidade e a imprevisibilidade.

Surgiram várias hipóteses para tentar solucionar o problema entre lojistas e empreendedores, já que ambas as partes logravam prejuízos, pois os lojistas não perderam seus espaços, e os shoppings embora fechados, arcavam com despesas de manutenção, higiene e segurança.

Com fundamentação normativa no Código Civil, na lei 8.245/91, na lei da Liberdade Econômica e no Código de Defesa do Consumidor, juristas analisaram as teorias da imprevisão,

da onerosidade excessiva, da *pacta sunt servanda*, do princípio da exceção do contrato não cumprido e da base objetiva do negócio jurídico.

A maior parte da doutrina entendeu que a inadimplência involuntária melhor adequa-se ao caso de impossibilidade superveniente contratual, e somente em casos excepcionais se deveria adotar a revisão ou a resolução contratual.

Minoritariamente alguns sustentaram a posição de que não havendo como abrir sua loja e faturar receita, já seria o suficiente, para a suspensão do aluguel e demais encargos acessórios contratuais. Entretanto, a maior parte dos conflitos foi resolvida por acordos consensuais em que as administradoras analisaram cada contrato individualmente, e reduziram ou parcelaram os aluguéis e demais encargos dos lojistas em dificuldades.

Quanto aos Tribunais, prevaleceu o entendimento de que comprovada a inadimplência sem culpa do devedor, dever-se-ia adotar a Teoria da Imprevisão e ajustar o contrato, sem resolvê-lo, às condições fáticas de cada caso. Mas, se comprovada a má fé do devedor que auferiu renda digitalmente, se utilizando de endereço diverso do seu ponto físico, não se concederia redução, e sim indeferimento do pleito sem prejuízo da litigância de má-fé.

A pandemia de Covid-19 impactou severamente as relações contratuais no setor de shopping centers, só não ultrapassando em perdas, o setor cultural que foi o último a ter permissão de reabertura para shows, peças teatrais, cinemas, boates e outros espaços fechados com aglomeração ilimitada de pessoas.

O mundo ainda convive com a pandemia e apesar de já se ter passado três anos, o Congresso Nacional ainda não se debruçou sobre as questões que poderiam regulamentar e nortear os contratos de locação interempresariais em shopping centers, no caso de uma nova calamidade não prevista voltar a acontecer.

Para minimizar os efeitos nefastos da pandemia em seus negócios, os lojistas de shopping centers passaram por uma transformação digital, adequaram seus negócios a novas tecnologias, mantiveram os seus pontos físicos, mas somando as suas operações varejistas a outros recursos de tecnologia digitais.

A pesquisa é limitada, quase que inconclusiva, pois a pandemia ainda não acabou, diariamente se assiste perplexo a transmissibilidade do vírus em um nível ainda pouco aceitável, mesmo com a maior parte da população vacinada, além de outras variáveis que impactam o mercado de shopping centers, como a inflação descontrolada, fatores externos de guerra, e uma instabilidade política que põe em alerta o mercado econômico-financeiro, pois pode trazer consequências imprevisíveis.

REFERÊNCIAS

ABRASCE. *Perfil de shoppings no Brasil*. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br/monitoramento/desempenho-da-industria>>. Acesso em: 04 fev. 2022.

ABRASCE. *Estratégias para os shoppings enfrentarem o abre e fecha na pandemia*. Disponível em: <<https://abrasce.com.br/espaco-do-associado/tecnologia/5-estrategias-para-os-shoppings-enfrentarem-o-abre-e-fecha-na-pandemia/>>. Acesso em 03 jul. 2022.

AZEVEDO, Fábio. *Sem shopping, sem aluguel: Covid-19 e alocação de risco*. Disponível em: <<https://direitocivilbrasileiro.jusbrasil.com.br/artigos/838578120/sem-shopping-sem-aluguel-covid-19-e-alocacao-de-risco>>. Acesso em 16 maio. 2022.

BARCELLLOS, Rodrigo. *O Contrato de shopping center e os contratos atípicos interempresariais*. São Paulo: Atlas, 2009.

BONAVIDES, Paulo. *Curso de Direito Constitucional*. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 04 fev.2022.

BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm>. Acesso em 04 fev.2022.

BRASIL. *DL n.4657, de 04 set. 1942*. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657.htm>. Acesso em: 04 fev. 2022.

BRASIL. *Lei n. 8009, de 29 mar.1990*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm>. Acesso em: 03 fev. 2022.

BRASIL. *Lei n. 8245, de 18 out. 1991*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm> Acesso em: 13 fev. 2022.

BRASIL. *Lei n. 12.112 de 09 dez. 2009*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 18 fev. 2022.

BRASIL. *Lei n. 13.874 de 20 set. 2019*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm>. Acesso em 06 de fev. 2022.

BRASIL. STJ. **REsp. 764901RJ**. Relatora Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/9053439/recurso-especial-resp-764901-rj-2005-0110738-7>>. Acesso em: 15 fev. 2022.

BRASIL. STJ. **REsp.. 152497SP**. Relator Ministro Ruy (TARTUCE, 2022) Rosado de Aguiar. (TARTUCE, 2022).

Disponível em:<<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/283834/recurso-special-resp-152497-sp-1997-0075403-0>>. Acesso em: 15 fev. 2022.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **PL n. 7137/2002**. Dep. Zulaiê Cobra. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=6703>> Acesso em: 04 fev. 2022.

CAPANEMA, Sylvio. *A Lei do Inquilinato comentada*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CERVEIRA, Daniel A. Nastri; SOUZA, Marcelo Dornellas de. *Shopping Center: limites na liberdade de contratar*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

CERVEIRA FILHO, Mário. *Ações renovatórias e revisionais em shopping centers*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

CERVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS. *Projeto de lei muda regras de locação de lojas em shoppings*. Disponível em:< <http://cerveraadogados.com.br/home/projeto-de-lei-muda-regras-de-locacao-de-lojas-em-shoppings/>> Acesso em: 04 fev. 2022.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

DONIZETTI, Elpídio e Tatiane. *Os reflexos da pandemia do Coronavírus sobre as relações contratuais*. GEN Jurídico, 2020. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2020/04/09/pandemia-relacoes-contratuais/>>. Acesso em: 03 jul. 2022.

DONNINI, Rogério. *The Covid-19 pandemic, acts of God and hardship (under a Brazilian Private Law perspective)*. Revista de Direito Civil Contemporâneo | vol. 27/2021 | p. 33 - 43 | Abr - Jun / 2021. DTR\2021\9113. Disponível em: <Pandemia, caso fortuito e imprevisão | Revista de Direito Civil Contemporâneo - RDCC (Journal of Contemporary Private Law) (direitocivilcontemporaneo.com)>. Acesso em 15 maio.2022.

GARATTONI, Bruno. *Porque a China continua fazendo lockdowns*. Superinteressante. Disponível em: <<https://super.abril.com.br/coluna/bruno-garattoni/por-que-a-china-continua-fazendo-lockdowns-ha-tres-hipoteses-e-uma-delas-e-preocupante/>. 25 abr. 2022>. Acesso em 08 jun. 2022.

GUIMARÃES, Fernanda. *Com pandemia venda online supera a dos shopping centers*. O Estado de S. Paulo, 2022. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,com-pandemia-venda-online-supera-a-dos-shopping-centers,70003952682>>. Acesso em 03 jul.2022.

HARITOFF, Mariana. *O cenário de shopping centers*. APSIS, 2020. Disponível em: <<https://apsis.com.br/artigos/o-cenario-de-shopping-centers/>>. Acesso em 05 jul. 2022.

KARPAT, Ladislau. *Locação e aluguéis em shopping centers*. 1. ed. São Paulo: Leud. 1997.

KONDER, Carlos Nelson; SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. *O equilíbrio contratual nas locações em shopping center: controle de cláusulas abusivas e a promessa de loja âncora*. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 20, n. 3, p.176-200, nov. 2016. DOI: 10.5433/2178-8189.2016v20n3p176. ISSN: 2178-8189

LOBOSAR, M. Andressa et al. *Aspectos dos contratos de locação em shopping centers diante do novo Coronavírus*. Baptista e Luz. Disponível em: <<https://baptistaluz.com.br/contratos-de-locacao-em-shopping/>>. Acesso em 12 jun. 2022.

MATTOS, Adriana. *Venda digital perde força e varejistas seguram despesas*. Valor: Empresas, 2022. Disponível em: <<https://valor.globo.com/empresas/noticia>>. Acesso em 18 jul. 2022.

MIRANDA, Maria Bernadete. *Shopping Center na Lei n. 8245/91*. Disponível em: <<http://direitobrasil.adv.br/artigos/sc.pdf>>. Acesso em: 02 fev. 2022.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil: Contratos*. v. 3. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SCAVONE, JR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCAVONE. *Imprevisão, multa e juros em razão da pandemia*. GenJurídico, 2020. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2020/03/30/contratos-de-locacao-pandemia>>. Acesso em 03 nov. 2021.

SIMÃO, José Fernando. *Pandemia e locação*. Jus Brasil, 2020. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/835913055/pandemia-e-locacao>>. Acesso em 02 maio. 2022.

SOUZA, Eduardo.; SILVA, Rodrigo. *A resolução contratual nos tempos do novo coronavírus*. Migalhas, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322574/resolucao-contratual-nos-tempos-do-novo-coronavirus>>. Acesso em 11 mar. 2022.

TEDESCO, Roberta; AGOSTINI, Alessandra; PATUSSI, Mariane. *Impactos da Covid-19 no consumidor de shopping center no Brasil*: Julho de 2020. Disponível em: <https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/pt_br/releases/ey-parthenon-shoppings.pdf>. Acesso em: 06 jul. 2022.

TERRA, Aline de M. Valverde. *Covid-19 e os contratos de locações em shopping center*. Migalhas, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping>>. Acesso em em 01 maio.2022

TUCCI, Rogério. *Alterações imprevisíveis das circunstâncias: impactos contratuais*. Consultor Jurídico. Disponível em:< <https://www.conjur.com.br/2020-abr-01/rogerio-tucci-alteracoes-imprevisiveis-circunstancias?imprimir=1>>. Acesso em 25.05.2022.

VALUUP. *Panorama e perspectivas no setor de shopping centers*. Destaque, 14 mai. 2021. Disponível em: <<https://www.valuup.com.br/perspectivas-setor-shoppings/>>. Acesso em: 07 jul. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato comentada*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

VIEIRA, Jair Lot. *Shopping centers interpretados pelos tribunais*: repertório de legislação e jurisprudência. 1 ed. São Paulo: Edipro, 2009.

VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos - Curso de Direito Civil*. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 146.