

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL**

**WILLIAN CRISTIAN CASSENOTI DE CAMPOS**

**CONTORNOS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING  
CENTERS E O ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19**

**PORTO ALEGRE  
2022**

WILLIAN CRISTIAN CASSENOTI DE CAMPOS

**CONTORNOS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING  
CENTERS E O ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Dr. Fabiano Menke

**PORTO ALEGRE  
2022**

WILLIAN CRISTIAN CASSENOTI DE CAMPOS

**CONTORNOS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING  
CENTERS E O ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Aprovado em: 06 de outubro de 2022.

**BANCA EXAMINADORA:**

---

Prof. Dr. Fabiano Menke (Orientador)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Prof. Dr. André Perin Schmidt Neto  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Mestrando Rafael Scaroni Garcia  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

## **AGRADECIMENTOS**

É nobre a causa de reservar um pequeno trecho do meu Trabalho de Conclusão de Curso àqueles que estiveram comigo durante toda a minha trajetória na universidade. Trata-se não somente de um singelo reconhecimento, mas sim de um agradecimento formal e expresso, o qual faz-se imprescindível diante de todo suporte que recebi neste período. À minha família, agradeço a presença constante e ao imensurável suporte durante todos os momentos de minha vida, aqui está representada pelos meus pais Wilmar e Juçara, e pelos meus irmãos Leandro, Amanda e Júnior, os quais jamais mediram esforços em apoiar os meus sonhos, responder às minhas dúvidas e acalantar os meus anseios, são a minha base. Ao meu professor orientador Fabiano Menke, sou extremamente grato pela compreensão das circunstâncias, por ter sido presente em todo questionamento que surgiu no decorrer do trabalho, por suas considerações cirúrgicas e por ter me dado a oportunidade de trabalharmos juntos. Ainda na seara institucional, não poderia deixar de agradecer a todos os professores que contribuíram para meu amadurecimento acadêmico, bem como para minha formação jurídica. Ao Centro Acadêmico André da Rocha, ao qual dediquei 3 anos de representação discente e ao Escritório Júnior Ruy Cirne Lima, projeto de cuja idealização e fundação tive o prazer de participar. Agradeço ainda a todos os meus colegas e amigos do Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados, mas em especial à minha líder Gabriela Dornelles que apostou em mim desde o princípio da minha jornada no escritório; à minha mentora Fernanda Bonatto que me auxiliou e auxilia com dicas valiosíssimas dos mais variados temas. E aos meus amigos Vitor Zandonai, Suellen Maciel e Luciellen Leitzke que, sem sombra de dúvidas, fizeram dos meus dias tensos e tristes, dias mais leves e alegres.

## RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar da relação contratual entre lojistas e shopping centers, bem como os desdobramentos desse tipo de relação no período da pandemia de COVID-19. Para tanto, a análise foi dividida em duas partes. Na primeira parte, são identificados conceitos introdutórios, como a evolução histórica dos shopping centers, a natureza jurídica da relação contratual, a tipificação em lei e as principais características do contrato de locação. Entre tais, destacam-se: o planejamento, localização e distribuição das lojas no empreendimento; a forma da cobrança dos alugueres e sua fiscalização; o rateio de despesas operacionais do empreendimento; proibição da cessão contratual; a constituição e função da associação dos lojistas. Na segunda parte, por sua vez, são abordados os efeitos da pandemia de COVID-19 nas relações de locação entre lojistas e shopping centers, para, com isso, evidenciar a relevância socioeconômica destas relações e as motivações dos pedidos de revisões contratuais oriundas do enfrentamento da pandemia. Ato seguinte, são abordadas decisões judiciais que versaram acerca da revisão dos contratos de locação de loja em shopping center e suas consequências. Por fim, são expostas alternativas à composição e manutenção dos contratos.

**Palavras-Chave:** Locação Comercial; shopping center; lojista; contrato de locação; pandemia; COVID-19.

## ABSTRACT

The present study aims to analyze the contractual relationship between the shopkeeper and the shopping center administrator, as well as to evaluate the development of this formal relationship during the period of the COVID-19 pandemic. To do this, the research is divided in two parts. In the first part of the text, the introductory concepts and the historical evolution of shopping centers are presented, as well as the legal nature of the contractual relationship, its classification in law and the main characteristics of the lease agreement. Among these characteristics, we highlight the following: the planning, location, and distribution of stores in the shopping center building; the form and supervision of rent collection; the division of operating expenses; the prohibition of contractual breach; finally, the constitution and functions of the tenants' association. In the second part of the text, we focus on the effects of the COVID-19 pandemic on lease agreements between shopkeepers and mall managers. Based on this analysis, we sought to highlight the socioeconomic relevance of these establishments and the motivations for requests for contractual revisions arising from the context of the pandemic. Finally, we analyze the court decisions that dealt with the review of lease agreements in shopping centers and their consequences. In addition, we expose alternatives to the composition and maintenance of contracts.

**Keywords:** Commercial lease; shopping center; shopkeeper; lease agreement; pandemic; COVID-19.

## LISTA DE ABREVIATURAS

ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ESMAN	Escola Superior da Magistratura Nacional
CRD	Coeficiente de Rateio de Despesas
FPF	Fundo de Promoção e Propaganda
AMM	Aluguel Mínimo Mensal
AP	Aluguel Percentual
LLE	Lei da Liberdade Econômica
CC/2002	Código Civil de 2002
OMS	Organização Mundial da Saúde
COVID-19	Corona Virus Disease 2019 (Doença de Corona Vírus 2019)
IBRADIM	Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
PPP's	Parcerias Público-Privada
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FGV	Fundação Getúlio Vargas
TJ/MG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJ/DF	Tribunal de Justiça do Distrito Federal
TJ/RS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS: EVOLUÇÃO, ATIPICIDADE E CARACTERÍSTICAS .....</b>	<b>11</b>
2.1 BREVES APONTAMENTOS SOBRE A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS NO DIREITO BRASILEIRO .....	11
2.2 ARTIGO 54 DA LEI 8.245/91: O CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER E A LIBERDADE DE CONTRATAR.....	18
2.3 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER ...	21
<b>2.3.1 O <i>tenant mix</i>.....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.2 A cobrança de aluguel mínimo, do aluguel percentual e do décimo terceiro aluguel.....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.3 Fiscalização das contas do lojista .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3.4 Distribuição/rateio de despesas.....</b>	<b>31</b>
<b>2.3.5 Proibição da cessão direta e indireta, da sublocação do contrato por vontade unilateral do lojista e da mutabilidade do ramo de comércio.....</b>	<b>32</b>
<b>2.3.6 Associação de lojistas e o fundo de promoções.....</b>	<b>35</b>
<b>3 DOS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19 NAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS .....</b>	<b>39</b>
3.1 A RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA DAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS .....	44
3.2 MOTIVAÇÃO DOS PEDIDOS DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS .....	45
3.3 ANÁLISE DAS DECISÕES JUDICIAIS RELATIVAS AOS PEDIDOS DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS .....	55
3.4 ALTERNATIVAS À COMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO COMERCIAL.....	65
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>69</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>71</b>



## 1 INTRODUÇÃO

Os shopping centers, no modelo em que conhecemos atualmente, deixaram de ser empreendimentos destinados à mais alta classe da sociedade para se tornarem empreendimentos ecléticos e versáteis para a população. Nos dias de hoje, dado o seu crescimento exponencial, não há como imaginar uma grande metrópole sem associá-la a centros comerciais e shopping centers dos mais variados tipos, alguns afastados, outros em regiões centrais de suas cidades.

O propósito destes empreendimentos é, sem sombra de dúvidas, dispor a seu público o maior número de possibilidades de compras possível, pois são, tal como a tradução do nome diz “centro de compras”, nos quais se encontra lojas de diversos ramos, desde vestuário, entretenimento, móveis e eletrodomésticos, até lazer e alimentação etc. Além de terem caído no gosto popular, estes locais têm papel importante no desenvolvimento socioeconômico da população e da região em que se instalam, pois, desde sua construção, fomentam a região com empregos, infraestrutura e empreendedorismo.

Considerando a dimensão das proporções dos efeitos da pandemia de COVID-19 que, abruptamente, abalou a humanidade de forma agressiva reverberando efeitos negativos em todas as suas instâncias e, considerando a quantidade de pessoas envolvidas com o dia a dia dos shopping centers, é imprescindível que abordemos os efeitos da pandemia de COVID-19 na estrutura dos shopping centers bem como em suas relações com seus lojistas e frequentadores. Igualmente relevante é referir que durante o período da pandemia de COVID-19, o poder público instituiu medidas de prevenção e enfrentamento ao vírus na tentativa de minimizar os efeitos do contágio, realizou restrições de atividades, fechamentos, proibição de circulação e afins. Evidentemente que estas medidas repercutiram efeitos diretos nas relações de locação em shopping center, pelo que neste trabalho busca-se evidenciar ditas dificuldades, bem como suas eventuais soluções.

O presente trabalho busca, portanto, enfrentar o seguinte problema: quais as consequências advindas da pandemia de COVID-19 nos contratos de locação em shopping center? Além disso, serão investigados os seguintes subproblemas: afinal, qual a motivação e a fundamentação dos pedidos de revisão dos contratos de locação em shopping center durante a pandemia de COVID-19? Analiticamente, quais foram as fundamentações das decisões judiciais relativas aos pedidos de revisão dos

contratos de locação em shopping center durante a pandemia de COVID-19? E, por fim, quais as alternativas à composição e manutenção das relações de locação em shopping center durante a pandemia de COVID-19?

O objetivo geral do presente trabalho é analisar, teórica e empiricamente, a relação contratual entre lojistas e empreendedores de shopping centers, mais precisamente, no período da pandemia de COVID-19. A análise deverá ocorrer com base nas disposições do contrato atípico de locação em shopping center, normas gerais, regimento interno, convenção de condomínio, Lei 8.245 de 1991, Lei 10.406 de 2002 e demais condições fáticas particulares da relação contratual.

O método de pesquisa do presente trabalho será o dedutivo, no qual partiremos de conceitos gerais do tema até culminarmos com os problemas referidos supra. Este trabalho terá início a partir da análise dos contratos de locação em shopping center desde o seu conceito histórico, sua evolução até a sua natureza jurídica.

Com isso, será possível verificar o seu enquadramento na Lei 8.245/91, suas disposições procedimentais e subsidiárias da Lei 10.406 de 2002. Parte-se, a partir deste ponto, para uma análise minuciosa da estrutura do contrato atípico de locação em shopping center, a qual aborda, no item 2.3. e subitens 2.3.1. a 2.3.6. deste trabalho, as principais características da relação de locação entre lojista e shopping center, bem como a diferenciação da modalidade desta locação comercial com as demais locações comerciais de imóveis.

Na sequência, passa-se a evidenciar os efeitos da pandemia de COVID-19 nas relações de locação em shopping center, bem como responder aos questionamentos do objeto mais acima esquematizado.

Para a viabilização da metodologia dedutiva, utilizou-se das técnicas de análise bibliográfica (sobre o tema da locação comercial, obrigações, responsabilidade civil, contratos em espécie, direito civil, locação comercial em shopping center, efeitos da pandemia de COVID-19 nos contratos, artigos e pareceres da ABRASCE e do IBRADIM e das Leis 8.245 de 1991 e 10.406 de 2002) e de análise jurisprudencial (colacionando precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que corroboram e ilustram determinados entendimentos apontados).

## 2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS: EVOLUÇÃO, ATIPICIDADE E CARACTERÍSTICAS

Os shopping centers, como modelo de negócio, são e sempre foram, desde sua criação, causadores de relevante fomento à economia. Isso porque são grandes centralizadores comerciais, geradores de emprego e ainda cumprem funções sociais e culturais de entretenimento e lazer.

No Brasil, a expansão dos shopping centers se deu de forma exponencial. Atualmente, não há uma capital do país sem um grande shopping center.<sup>1</sup> Nesse tipo de negócio, os lojistas passam a integrar uma estrutura voltada a propiciar aos clientes, além de conforto, segurança e praticidade, uma variedade de possibilidades de consumo de bens e serviços. Em contrapartida, os lojistas se beneficiam da rede de publicidade e propaganda do empreendimento, do público atraído, da infraestrutura e da segurança oferecida pelo shopping center.

Administrativamente, o shopping center, se bem planejado e administrado, é um negócio próspero. Entretanto, juridicamente, o Brasil foi pego de surpresa, afinal dito tema doutrinária e jurisprudencialmente era terreno inóspito, uma vez que, além de novo, se tratava de um assunto com diversas peculiaridades características desta relação.

Tais peculiaridades, por sua vez, dificultavam o enquadramento jurídico, bem como suscitavam discussões que abrangiam desde a natureza jurídica dos contratos da relação até a legalidade de suas cláusulas e condições que eram importadas do *modus operandi* norte-americano.<sup>2</sup> Neste item, buscaremos abranger a evolução histórica dos shopping centers, destacar a atipicidade da relação e abordar suas características.

### 2.1 BREVES APONTAMENTOS SOBRE A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS NO DIREITO BRASILEIRO

---

<sup>1</sup> ABRASCE. **Guia de Shopping Center**. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://abrasce.com.br/guia-de-shoppings/>. Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>2</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 160-163.

Muito embora a expressão “shopping center”, traduzido livremente para o português como “centro de compras”, tenha seu advento no século XX, é possível identificar, em toda a história da humanidade moderna, a necessidade dos povos de centralizar o comércio, seja em portos, feiras, mercados ou nos lugares onde houvesse grande incidência de pessoas.<sup>3</sup> Esse movimento, evidentemente, ocorria em função da necessidade de os comerciantes exporem seus produtos e estarem próximos ao maior número de eventuais clientes, bem como em virtude da melhor organização visando a manutenção de suas atividades e da prática comercial.<sup>4</sup>

Ainda que o decorrer dos anos tenha aprimorado as técnicas comerciais, traços do comércio antigo ainda podem ser verificados na sociedade. Isto é, com relação à centralização do comércio, no ano de 1828, os primeiros centros comerciais foram criados, com incidência nos Estados Unidos da América e na Itália, porém ainda de forma muito acanhada em relação ao que esse movimento se tornaria. Após a Segunda Guerra Mundial, diversos setores do mercado foram propulsionados de maneira a fomentar a economia, principalmente nos países que participaram da guerra e que, naquele momento, buscavam a sua reconstrução econômica.<sup>5</sup>

Na década de 1950, finalmente, surgiram os primeiros shopping centers em modelos similares aos que conhecemos atualmente, contendo galerias com lojas para comercialização de produtos e serviços variados, geralmente localizados em locais de fácil acesso e de grande fluxo de pessoas.<sup>6</sup> Outrossim, já era possível verificar uma organização peculiar no que tange à administração desses empreendimentos, a qual geralmente ocorria de maneira unificada e centralizada a um grupo específico de empreendedores, que aportavam os valores oriundos da construção do empreendimento e, ato seguinte, arrendavam os espaços para os lojistas.

No Brasil, o surgimento do primeiro shopping center ocorreu somente na década de 1960, mais precisamente no ano de 1966, na cidade de São Paulo. O empreendimento foi denominado Shopping Iguatemi São Paulo, sendo um marco para

---

<sup>3</sup> MAMEDE, Gladston. **Empresa e Atuação Empresarial**. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2020, pp. 08-19.

<sup>4</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial: Direito de Empresa**. 23ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 23-25.

<sup>5</sup> REQUIÃO, Rubens. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p 116-119.

<sup>6</sup> PRONIN, Maria. O shopping center e a cidade. In: I COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE O COMERCIO E CIDADE: uma relação de origem. **Anais [...]**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: [http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/1\\_cincci/029.pdf](http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/1_cincci/029.pdf). Acesso em: 08 set. 2022.

os empreendimentos desta categoria no país e o grande motivador da migração do varejo de rua para o novo modelo de negócio.<sup>7</sup> Com a chegada dos shopping centers ao Brasil, cabe analisar a relação entre a administração do empreendimento e os lojistas, bem como a natureza jurídica do contrato pactuado entre as partes.

Há que se destacar que, muito embora pareça que as posições da administração do shopping center e dos lojistas sejam opostas, ambos devem convergir seus interesses para que essa modalidade de negócio tenha sucesso. Portanto, no tocante à relação, não há o que se falar acerca da defesa de interesses individuais somente, mas sim da manutenção dos interesses da coletividade, a qual é constituída diretamente por empreendedores representados pela administração do shopping center, lojistas e os clientes frequentadores do empreendimento.

Essa cooperação, se bem executada, traz benefícios para todas as partes do negócio, ou seja, uma administração hígida e organizada traz, em benefício do lojista, uma série de vantagens, tais como atratividade comercial, localização estratégica, alta circulação de pessoas, estrutura, segurança, proximidade com outras lojas e com o público destas lojas. Do outro lado, para a administração do shopping center, quanto melhor for a qualidade de sua estrutura e das lojas de seu empreendimento, maior será o fluxo de clientes e, por consequência, maiores serão os resultados financeiros dos seus lojistas que, além do aluguel, proporcionalmente contribuem com o empreendimento.

É preciso destacar que, quando do surgimento dos primeiros shopping centers no Brasil, a natureza jurídica da relação era alvo de constantes discussões doutrinárias com posicionamentos distintos sendo, inclusive, objeto de debate no simpósio realizado pela ESMAN (Escola Superior de Magistratura Nacional) no ano de 1984. O evento reuniu renomados juristas para debater não somente a natureza do contrato de shopping center, como também os seus aspectos jurídicos.

Deste modo, abordamos alguns pertinentes entendimentos adotados na época, retirados do referido simpósio. Caio Mario da Silva Pereira ressaltou que, para a compreensão adequada da organização shopping center no Brasil, faz-se necessária a visualização do todo, da concepção à atuação no mercado, bem como os movimentos de seus agentes. Na sequência, o autor expôs seu entendimento

---

<sup>7</sup> BASSANEZE, Solange. Primeiros Shopping Centers do Brasil. **Revista dos Shopping Centers**. São Paulo, 10 ago. 2021. Disponível em: <https://revistashoppingcenters.com.br/capa/primeiros-shopping-centers-do-brasil>. Acesso em 05 de março de 2022.

acerca na natureza jurídica do contrato entre lojista e a administração do shopping center que, em suas palavras, trata-se de um “contrato de locação, porém diferente eis que penetram injunções especiais”.<sup>8</sup> Portanto, esse ilustre doutrinador entendia que a relação jurídica entre a administração do shopping center e os lojistas era de contrato de locação atípico.

Rubens Requião defende, em seu abalizado posicionamento, que o shopping center não possui uma denominação única para o seu contrato, pois também não se trata de apenas um, mas sim uma coligação de instrumentos na qual há um contrato básico de locação, a associação dos lojistas, o fundo de promoção e a cessão de direito de uso do nome comercial do shopping center. Deste modo, ainda segundo Requião, ditos instrumentos não se fundem, pois constituem uma relação com instrumentos apartados, porém com dependência, seja um do outro, seja recíproca, portanto, sendo coligados.<sup>9</sup>

Por sua vez, Orlando Gomes, além de discordar veementemente da posição dos demais doutos debatedores do simpósio sobre a definição da natureza jurídica do contrato de shopping center, vai além em afirmar que o instrumento sequer se trata de um contrato de locação. Na sua visão tratava-se de um contrato atípico, ainda sem previsão legislativa, porém com elementos que devem ser interpretados individualmente, isto é, dogmaticamente entendidos até para amparar as decisões judiciais e afastar interpretações e enquadramentos errôneos.<sup>10</sup>

Importante referir que os entendimentos dos doutrinadores supramencionados foram proferidos no ano de 1984, ou seja, foram anteriores à Lei 8.245 de 1991<sup>11</sup> e ao Código Civil de 2002.<sup>12</sup> Nos anos seguintes ao simpósio, viu-se

---

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p 12.

<sup>9</sup> REQUIÃO, Rubens. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p 23.

<sup>10</sup> GOMES, Orlando. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p 32.

<sup>11</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>12</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

a necessidade de dispor em lei específica o instituto da locação de maneira a abranger diversos temas lacunosos até então existentes.

De forma diversa do que muitos doutrinadores acreditavam ser necessário, na Lei 8.245 de 1991, o legislador não se debruçou sobre a relação entre shopping center e lojistas de forma aprofundada. Entretanto, o artigo 54 da lei faz referência à relação entre empreendedores de shopping centers e lojistas, a qual dar-se-á conforme condições livremente pactuadas entre as partes no respectivo contrato por elas entabulado, desde que observando as disposições procedimentais previstas na referida lei, configurando, portanto, relação atípica de locação.

Após o advento da Lei 8.245 de 1991, restou incontroverso que a relação entre lojistas e shopping centers se trata de locação, pois, como assertivamente conjecturou Caio Mário da Silva Pereira, a locação está caracterizada uma vez que se estabelece a cessão temporária de uso e gozo de uma coisa a alguém tendo, em contrapartida, uma remuneração.<sup>13</sup> Além disso, o caráter “diferente” que Caio Mario adotou para definir as particularidades da relação, pode justificar a razão pela qual o legislador preferiu não adotar a integralidade das peculiaridades da relação na letra da lei, pois existem inúmeros instrumentos acessórios ao contrato de locação entre os shopping centers e lojistas.

Sylvio Capanema de Souza, em comentário à Lei 8.245 de 1991, de cuja idealização fez parte, esclarece que não restam dúvidas atinentes à relação entre lojistas e shopping centers. Essa relação claramente se trata de locação, não persistindo margens para eventuais entendimentos diversos. Menciona, ainda, que a relação está abrangida pelas regras previstas na Lei 8.245, que disciplina a locação de imóveis urbanos.<sup>14</sup> Por conseguinte, pode-se caracterizar que, atualmente, o entendimento doutrinário torna-se pacífico a respeito da natureza jurídica do contrato entre shopping centers e lojistas, sendo caracterizado como contrato de locação atípico.

Neste momento, abordamos alguns elementos da relação entre shopping center e lojistas, os quais corroboram o entendimento da atipicidade mencionada, uma vez que são características específicas da relação. Portanto, além do contrato atípico

---

<sup>13</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p 12.

<sup>14</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 227.

de locação, existe na relação um conjunto de disposições jurídicas do empreendimento que visa auxiliar os regramentos, os direitos e os deveres das partes, sendo: (i.) as normas gerais; (ii.) o regimento interno; (iii.) estatuto da associação dos lojistas; e (iv.) a convenção de condomínio. Esses instrumentos fazem parte indissociável do contrato atípico de locação, pelo que devem ser estritamente observados pelos empreendedores e por todos os lojistas.

De forma resumida, pode-se definir as normas gerais (i.) como um conjunto de normas destinadas a reger as atividades do shopping center, dos seus respectivos espaços e lojas, visando garantir o crescimento, o funcionamento e a exploração harmoniosa de todas as áreas e atividades do empreendimento. Ainda, por regimento interno (ii.), pode-se compreender o conjunto de normas complementares às normas gerais, isto é, ainda visando regular o funcionamento do empreendimento. O estatuto da associação dos lojistas (iii.) tem por objetivo unificar a representação dos lojistas, bem como arrecadar, organizar e destinar os valores oriundos do fundo de promoção, o qual tem por objeto a promoção publicitária das lojas constantes no shopping center, bem como o fomento de suas vendas. Por último, porém em nada menos importante, a convenção de condomínio (iv.), por sua vez, se justifica em razão da necessidade do empreendimento de administrar e ratear as despesas comuns, bem como apresentar orçamentos de gastos aos lojistas. Entretanto, há que se ter cautela com a expressão “condomínio”, pois o tema é controvertido, como bem ilustra o ex-Ministro do Superior Tribunal de Justiça Francisco Cláudio de Almeida Santos, *in verbis*:

Dir-se-á não ser o shopping center um condomínio, porque os espaços para a instalação das lojas ou estas, pertencem a um só proprietário, também proprietário exclusivo das demais, que, no condomínio, seriam partes comuns indivisas. Na verdade, é o que ocorre em maior freqüência. Inescondível, porém, a semelhança ao condomínio, assim como entre a Convenção do Condomínio e o Regulamento do Centro. Daí justificar-se não por força de lei, mas do contexto, a cobrança das despesas ordinárias ditas condominiais dos lojistas.<sup>15</sup>

Ainda, acerca da denominação “condomínio”, entendemos não ser razoável adotarmos meia definição para este tema no shopping center. É oportuno visualizarmos o entendimento de Darcy Bessone de Oliveira Andrade, que considerou imprópria a definição das despesas comuns serem enquadradas como condominiais,

---

<sup>15</sup> SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. Doutrinas Essenciais. Obrigações e Contratos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 09-22, 1992.



pois muito embora se assemelhe, a relação entre lojista e shopping center se afasta da natureza condominial.

Nas locações de shopping centers, não é observada a característica principal da relação condominial, dado que no shopping center o lojista não possui domínio do imóvel locado, devendo observar os regramentos previstos nos demais instrumentos do enxoval jurídico do empreendimento, bem como ao seu *tenant mix*, o qual será abordado no item 2.3.1 deste trabalho. Deste modo, Darcy Bessone definiu as despesas comuns não como condominiais, mas como partes integrantes de um fundo, denominado fundo de administração e de despesas internas<sup>16</sup>, o qual é composto por todas as despesas necessárias e não vedadas pelo artigo 54, alíneas “a” e “b” da Lei 8.245 de 1991.

Importante destacar que a posição do lojista abordada neste item concerne àquele que loca e não àquele que adquire, pois existe, ainda, no empreendimento shopping center, o lojista que adquire a unidade. Usualmente, esta situação está presente desde a época da incorporação do empreendimento e, via de regra, estabelece, no espaço adquirido, uma megaloja ou loja âncora para usufruir da estrutura do shopping center.<sup>17</sup>

Nesses casos, tal como entende Pedro Elias Avvad, é possível identificar, no lojista adquirente, a característica condominial, uma vez que este possui domínio da unidade adquirida, constituindo-se uma modalidade de condomínio especial, nos moldes do condomínio edilício. Entretanto, dito domínio não é total e irrestrito, sendo muito bem delineado nos próprios instrumentos do enxoval jurídico firmado com o empreendedor do shopping center, pois, mesmo que não se configure como locatário, o adquirente de unidade não perde a característica de lojista, devendo se submeter, tal como os demais lojistas, aos regramentos do empreendimento, mais precisamente no que tange à finalidade do imóvel e sua operação.<sup>18</sup>

Portanto, após aclarado que este item refere-se, unicamente, ao lojista locatário em shopping center, não há o que se falar acerca de convenção de condomínio, ficando certo que o documento que regra o rateio das despesas comuns

---

<sup>16</sup> BESSONE, Darcy. O Shopping na Lei do Inquilinato. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 23-33, 1992.

<sup>17</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 553-554.

<sup>18</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em Edificações no Novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 349.

do empreendimento entre os lojistas trata-se do próprio contrato de locação, bem como as normas gerais e complementares ao contrato, pelo que ditos valores compõem o fundo de administração e de despesas internas. Nesse sentido, no decorrer deste trabalho, nos momentos em que este destacar as despesas comuns, deve-se considerar serem advindas de um coeficiente de rateio de despesas que compõem o fundo de administração e de despesas internas e não despesas condominiais oriundas do rateio de despesas previstas em uma convenção de condomínio.

Ademais, no contrato atípico de locação, destacam-se ainda elementos específicos desta relação, quais sejam aluguel percentual, décimo terceiro aluguel, fundo de promoção e propaganda, cláusula de raio e *res sperata* – estes dois últimos não abordaremos neste trabalho – porém, em conjunto com os demais temas e considerando o entendimento doutrinário atual, afastam o enquadramento da relação contratual entre shopping centers e lojistas de uma simples relação de locação comercial típica. Isso porque tais rubricas não poderiam ser consideradas mera contraprestação pelo uso e gozo do espaço locado como, por exemplo, ocorre com as locações de espaço para lojistas do comércio de rua.

## 2.2 ARTIGO 54 DA LEI 8.245/91: O CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER E A LIBERDADE DE CONTRATAR

Como restou demonstrado, o contrato entre shopping centers e lojistas trata-se de uma estrutura complexa, pelo que se faz necessária a análise das condições específicas da relação. Pode-se compreender que esse foi o intuito do legislador ao abordar a liberdade de pactuação das partes na relação prevista no artigo 54 da Lei 8.245 de 1991<sup>19</sup>, no entanto, a relação persistirá observando as disposições procedimentais prevista na mencionada lei.

De todo modo, como temos previsão da relação contratual na Lei 8.245 de 1991, assim como ainda se aplicam institutos da referida lei – como direito a ação renovatória, despejo, entre outros – claramente, está caracterizada, nas relações entre shopping centers e lojistas, o instituto da locação comercial. Muito embora, seja

---

<sup>19</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

compreensível o cuidado que o legislador teve em considerar a atipicidade do negócio, bem como resguardar a natureza econômica da relação.<sup>20</sup> Ora, tamanho seria o imbróglio nos entendimentos se acaso houvesse regimento expresso para a atuação em tão novo, e ainda não totalmente explorado, tema.

Verifica-se que a menção de que a relação entre shopping centers e lojistas observará, não apenas o livremente pactuado pelas partes, mas também as disposições procedimentais previstas na Lei 8.245 de 1991. Observa-se que dita relação – utilizando o jargão popular – não será “terra sem lei”, pois se não houvesse esta menção, terreno fértil seriam os contratos de locação de shopping centers para eventuais mal-intencionadas e unilaterais disposições.

Cabe destacar, ainda no artigo 54, em seu parágrafo primeiro, alíneas “a” e “b”, que o legislador se preocupou em não permitir que o empreendedor cobre dos locatários as despesas expressas na alínea “b”, parágrafo primeiro do mesmo artigo e as referidas nas alíneas “a”, “b” e “d”, do parágrafo único do artigo 22 da mesma lei. Tais alíneas versam especificamente:

Art. 54.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

- a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

Art. 22.

§ único:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e,
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;<sup>21</sup>

Destacamos, ainda, que além das vedações expressas supracitadas, o legislador procurou, no parágrafo segundo do artigo 54 da Lei nº 8.245 de 1991, dar transparência à relação no sentido de resguardar o direito do locatário de, na hipótese de eventuais cobranças a título do fundo de administração e de despesas internas e,

<sup>20</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 236.

<sup>21</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

claro, daquelas que são possíveis e não possuem vedação na lei, verificar ditas rubricas, a fim de se certificar da origem dos valores bem como de sua destinação.

Cada empreendimento possui as suas individualidades e estruturas de negócio, com instrumentos específicos criados para reger as atividades dos lojistas e empreendedores. Tais instrumentos versam sobre horários de funcionamento, áreas de circulação, localização no shopping, organização e harmonização de vitrines, rateios de despesas etc. É primordial para a manutenção do negócio e da sinergia da comunidade do empreendimento que esses regramentos sejam estritamente observados, podendo-se, analogicamente, fazer relação dessa organização com uma “cidade em miniatura”.<sup>22</sup>

Afora a liberdade de contratar prevista no artigo 54 da Lei 8.245 de 1991, anteriormente exposta, é relevante mencionarmos a LLE (Lei da Liberdade Econômica), Lei 13.874 de 2019<sup>23</sup>, que alterou o artigo 421 do Código Civil de 2002 e incluiu o seu parágrafo único. Dito artigo, segundo expressa de forma perspicaz Judith Martins Costa, corrobora com o princípio da liberdade de contratar, além de preludiar e corporificar, de forma geral, a regulação do direito dos contratos, tornando-se princípio deste setor e encetando dispositivos tais como a função social como limite da liberdade de contratar e como fundamento desta liberdade.<sup>24</sup> Vejamos o artigo 421 e seu parágrafo único do Código Civil de 2002:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único: Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.<sup>25</sup>

<sup>22</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2020, p. 333.

<sup>23</sup> BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>24</sup> COSTA, Judith Martins. Reflexões Sobre o Princípio da Função Social dos Contratos. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 1, p. 41-66, 2005.

<sup>25</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

Pode-se definir pacificamente que, na nova redação trazida pela LLE, o artigo 421 do Código Civil de 2002 traz para a relação contratual, seja qual for, segurança jurídica, delimitando e convergindo a vontade das partes em razão da função social do contrato. Esta afirmação, de certo modo, pode gerar questionamentos, afinal, referimos “delimitação da vontade das partes”. Neste caso, faz-se necessário observar o objeto da relação jurídica, qual seja, o contrato acordado pelas partes no exercício da autonomia privada. Ainda, realizando um recorte principiológico, é possível perceber a autonomia privada representada pelas partes somada ao limitador da função social do contrato, a fim de que a referida relação se estabeleça livremente, porém de forma equânime, hígida e exigível.

A abordagem da Lei 8.245 de 1991 aos contratos de shopping center trata-se, portanto, de um enquadramento adequado, que reconhece as peculiaridades requeridas pela relação, tocando a atipicidade necessária, passível de ser conferida analisando a completude da relação, e seus instrumentos, já abordados anteriormente – a saber: o contrato atípico de locação, normas gerais do empreendimento, regimento interno e o fundo de administração e de rateio de despesas internas. Além disso, contém aluguel fixo e percentual, aluguel dobrado em dezembro, fundo de promoção e propaganda, entre outras tantas características desta relação, destacadas a seguir.

### 2.3 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

As operações de locação das lojas e espaços no shopping center são dotadas de peculiaridades específicas desta relação, isto é, se diferem de qualquer outra relação de locação, seja comercial ou residencial. Pode-se referir que no shopping center o empreendedor não vislumbra, somente, o preenchimento dos espaços arrendáveis do empreendimento, mas sim harmonizar todas as operações de maneira a compor, em apenas um espaço, diversos ramos e seguimentos a serem ofertados para os clientes.<sup>26</sup>

Essa distribuição é minuciosamente projetada em função do estudo de viabilidade e necessidade de cada operação, as quais são separadas em lojas de maior e menor poder de atração de clientes.<sup>27</sup> Além disso, também decorre do estudo

---

<sup>26</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial: Direito de Empresa**. 23ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 87-88.

<sup>27</sup> BOITEUX, Fernando Netto. **Contratos Mercantis**. São Paulo: Dialética, 2001, p. 116-117.

de viabilidade a aplicação das cobranças dos alugueres e encargos da locação personalizados negocialmente, bem como demais concessões previstas nos contratos de locação. Ainda, no decorrer dos itens deste subcapítulo, aprofundaremos o entendimento acerca dos direitos e deveres dos lojistas e empreendedores da relação atípica de locação em shopping center.

### **2.3.1 O *tenant mix***

Após verificada a natureza comercial do negócio de shopping center, torna-se imprescindível abordarmos a estruturação física deste tipo de empreendimento, afinal tamanho investimento não poderia ser despendido pelos empreendedores para simples locações de salas e espaços. Muito distante disso, o shopping center é uma estrutura complexa, na qual cada destinação de espaço e alocação de lojista é validada e estrategicamente estudada pelos empreendedores para que o empreendimento funcione de forma harmônica e rentável.

Tal organização parte desde a concepção do projeto arquitetônico, paisagístico e estrutural do empreendimento, sendo este alocado em um espaço estratégico, muitas vezes afastado de locais com comércios já bem estabelecidos. Pode-se referir que os empreendedores também consideram em seu estudo as características socioeconômicas e o perfil de compras de seu público-alvo, bem como da região em que o shopping center será alocado.<sup>28</sup>

Além disso, os shopping centers sempre contam com amplos estacionamentos, pois estes além de serem ótimas fontes de renda, proporcionam ao frequentador a comodidade de estacionar seu veículo dentro do empreendimento. Isso possibilita a permanência por períodos mais longos, além de estimular o consumo, pois o frequentador não terá de carregar suas compras até sua residência.

Toda a disposição física do empreendimento está diretamente relacionada a tornar a experiência do frequentador de shopping center única e completa, satisfazendo-lhe as necessidades e desejos, ou seja, entregando-lhe, literalmente, tudo de que precisa e, por vezes, aquilo de que não precisa. Isso porque, além das lojas pretendidas pelos clientes, muitas lojas se beneficiam deste trânsito de pessoas

---

<sup>28</sup> BARCELLOS, Rodrigo. **O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais**. São Paulo: Atlas, 2009, p. 3-4.

para expor seus produtos e serviços, sendo, portanto, alvos de clientes indecisos ou que tenham tido despertada alguma necessidade de compra.

Considerando as proporções de um shopping center, torna-se interessante saber acerca de sua composição, bem como a disposição dos lojistas, pois, como se sabe, estes não possuem a faculdade de eleger a localização de sua loja no empreendimento. Ora, se a intenção dos empreendedores fosse apenas locar os espaços, não teríamos shopping centers com longas listas de espera e, ao mesmo tempo em suas galerias, espaços com tapumes para a comercialização.

Pode-se, então, mencionar que o estudo dos empreendedores vai além da necessidade básica de ocupar os espaços disponíveis no empreendimento, mas sim ocupá-los com a operação correta. Esta operação deverá observar uma série de critérios e seus requisitos, a fim de compor harmonicamente a relação de lojistas de determinado setor do shopping center conforme a definição dos empreendedores, a qual sempre irá buscar atingir determinado público-alvo.

O estudo dos empreendedores é comumente denominado pela doutrina como *tenant mix*, ou seja, em tradução livre, “*mix* de locatários”. Optamos por tratar do *tenant mix* já na primeira característica da locação em shopping center, justamente por acreditar que esse estudo possui um aspecto *guarda-chuva*, o qual, muito embora a sua presença seja sutil no contrato e à vista dos frequentadores e consumidores do empreendimento, reverbera em todas as demais características do shopping center.

O *tenant mix* visa elaborar e manter a harmonia do empreendimento de forma a não gerar concorrência predatória, mas sim uma concorrência controlada na alocação dos lojistas, obtendo o máximo de resultado possível de cada operação.<sup>29</sup> Isso somente é possível em função da visualização da unicidade da operação de cada lojista no empreendimento, pelo que podemos conferir a atuação do *tenant mix* no contrato de locação desde: (i.) fixação dos valores dos locativos fixos, percentuais e décimo terceiro aluguel; (ii.) participação no fundo de promoção; (iii.) definição da metragem da loja e do rateio das despesas; (iv.) estipulação da cláusula de raio; (v.) estipulação da *res sperata*; (vi.) proibição de cessão de direitos e obrigações advindos do contrato de locação sem a anuência do locador/empreendedor; (vii.) imutabilidade

---

<sup>29</sup> MAMEDE, Gladston. **Direito Empresarial Brasileiro**. Empresa e Atuação Empresarial. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2020, p. 304.

do ramo de comércio do lojista no empreendimento; e (viii.) definição da localização do lojista no shopping center.<sup>30</sup>

Além dos pontos mencionados no parágrafo anterior, abordados mais adiante neste trabalho, o *tenant mix* se presta a estudar a melhor forma de tornar o empreendimento atrativo tanto para os lojistas, mencionando as estimativas de resultados e as operações que do shopping center farão parte, quanto para os consumidores, que poderão usufruir de um empreendimento completo. O estudo deverá abranger a análise da viabilidade das operações no empreendimento, assim como a compatibilidade do poder de compra dos consumidores da região.

O *tenant mix* é, ainda, o responsável por definir a disposição das lojas e espaços no shopping center, as quais, conforme sugere a definição da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), podem ser categorizadas da seguinte forma: (i.) lojas-âncora, semiâncoras e megalojas; (ii.) lojas-satélite; (iii.) quiosques; e (iv.) espaços de conveniência, serviços, eventos e entretenimento<sup>31</sup>. Tais categorias são brevemente explicadas a seguir.

(i.) As lojas-âncora, semiâncoras e megalojas, geralmente, são categorizadas por sua área bruta locada. Trata-se de lojas com marcas consolidadas no mercado, com renome nacional ou mundial, sendo as grandes responsáveis pela atratividade do empreendimento. Dita atratividade se aplica aos frequentadores e aos lojistas, quase como em um esquema de comensalismo,<sup>32</sup> no qual os lojistas menores aproveitam o fluxo de pessoas atraído por estas grandes lojas, principalmente dos consumidores que não tiveram suas necessidades supridas. Todavia, cabe ressaltar que, assim como no comensalismo, este processo não traz prejuízo à loja maior, mas sim um benefício direto às lojas próximas de sua operação.

(ii.) As lojas-satélite perfazem a maioria das lojas do empreendimento, são as lojas que compõem os espaços entre as lojas-âncora, semiâncoras e megalojas no shopping center e, usualmente possuem marcas emergentes, menos consolidadas.

---

<sup>30</sup> ISMAEL, Luciana Henriques; SASSON, Silviane Scliar. *Tenant Mix* como elemento fundamental de um negócio jurídico em regime de shopping center. In: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p. 65-66.

<sup>31</sup> ABRASCE. **Plano de Mix 2017**. São Paulo, 2018. Disponível em: [https://abrasce.com.br/wp-content/uploads/2019/05/AF-PlanoDeMix-2017\\_2018.pdf](https://abrasce.com.br/wp-content/uploads/2019/05/AF-PlanoDeMix-2017_2018.pdf). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>32</sup> JELIHOVSCHI, Paulo Henrique Gomes. **Análise e Categorização de Ambiências Socioespaciais: Um Estudo de Múltiplos Casos na Cidade de Sete Lagoas/MG**. Dissertação de Mestrado – Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Empresariais. Belo Horizonte, 2017, p. 35.



Essas lojas têm papel importante na composição da harmonia e do *tenant mix* do empreendimento, de forma a tornar a experiência do frequentador mais completa, visto que nem todas as necessidades dos compradores são supridas pelas lojas maiores. Faz-se importante referir que as lojas-satélite são extremamente dependentes das maiores lojas e de sua capacidade de atrair consumidores em face da característica comensal anteriormente referida.

(iii.) Os quiosques são pequenos espaços localizados nos corredores do shopping center, estes são uma alternativa aos lojistas que querem fazer parte do empreendimento, pois apresentam custos mais baixos do que as lojas. Além disso, torna-se atrativa a localização, pois nos corredores os lojistas podem apresentar seus produtos e serviços ao público que ali transita. Geralmente, quiosques ficam localizados entre as lojas ou nas portas de entrada e saída dos shopping centers.

Devido ao alto número de pessoas que transitam no empreendimento, os shopping centers são naturalmente uma excelente ferramenta de marketing. É possível perceber que os empreendedores visualizaram esta oportunidade comercializando a cessão de utilização de alguns espaços para aqueles que queiram publicizar suas marcas e serviços no empreendimento. Ademais, (iv.) os espaços destinados à conveniência, serviços, eventos e entretenimento também são ferramentas diretamente ligadas à atração de pessoas, tornando o empreendimento uma alternativa completa e atraente para a população em qualquer tempo.

O *tenant mix* ideal é aquele que proporciona ao shopping center assertividade na disposição das lojas e das atividades dos espaços, contribuindo para que a experiência do frequentador seja agradável, efetiva, fluida e, para os empreendedores e lojistas, rentável.<sup>33</sup> Inequivocamente, pode-se referir que um *tenant mix* bem planejado e executado é o principal fator do sucesso ou insucesso do negócio, restando evidente que o retorno financeiro aos lojistas e empreendedores estão diretamente relacionados a uma performance conjunta.<sup>34</sup>

Após verificados os elementos (as lojas e espaços) que compõem a estrutura dos shopping centers, podemos ter a dimensão da amplitude e da complexidade do

---

<sup>33</sup> SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. Doutrinas Essenciais. Obrigações e Contratos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 09-22, 1992.

<sup>34</sup> MAMEDE, Gladston. **Manual de Direito Empresarial**. São Paulo: Atlas, 2010, p. 262-263. LEAL, Larissa Maria de Moraes; FILHO, Venceslau Tavares Costa. Notas Sobre o Empreendimento do Shopping Center – A Questão do Tenant Mix e da Cláusula de Raio e Seus Efeitos no Campo das Relações Empresariais e das Relações de Consumo. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 2, 2015, p. 134-137.

*tenant mix*. Este se estende desde a composição do projeto arquitetônico, localização e estruturação do empreendimento até os desdobramentos contratuais que terão papel preponderante na operação de cada lojista. Tais desdobramentos serão abordados nos itens subsequentes.

### **2.3.2 A cobrança de aluguel mínimo, do aluguel percentual e do décimo terceiro aluguel**

Neste item, direcionamos o estudo ao entendimento da aplicação da contrapartida pela ocupação do espaço cedido ao locatário ou, também denominada pela doutrina como remuneração ao empreendedor.<sup>35</sup> Assim como mencionado anteriormente, o empreendimento shopping center não visa unicamente auferir ganhos com a locação dos espaços pelos lojistas, pois desta forma jamais atingiriam os valores despendidos com a construção, estudo de viabilidade e constante manutenção do *tenant mix* do empreendimento, além dos custos oriundos da operação.

Para a proposição dos valores dos locativos, tem-se de observar as peculiaridades de cada lojista, quais sejam: enquadramento da operação no *tenant mix* do empreendimento, valor, reconhecimento e consolidação da marca, bem como a sua capacidade de atração de clientes, localização da loja, área bruta locada, natureza da operação, se loja-âncora, semiâncora, megaloja, satélite ou quiosque, estimativa de faturamento e retorno financeiro.<sup>36</sup>

A análise de todos os itens citados no parágrafo imediatamente anterior, evidencia que os empreendedores esperam que o empreendimento e seus lojistas integrem uma exitosa e duradoura relação, alinhada com o *tenant mix* do shopping center. Assim, torna-se uma relação de ganhos mútuos, em que quanto mais clientes são atraídos pelo shopping e seu *tenant mix*, maiores são os lucros dos lojistas e, conseqüentemente, dos empreendedores.

---

<sup>35</sup> Refiro as obras: BARCELLOS, Rodrigo. **O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais**. São Paulo: Atlas, 2009, p. 98 e ss.; PEREIRA, Caio Mario da Silva. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984, p. 89.

<sup>36</sup> LARANJO, Glenda Margareth Oliveira. Remuneração Pelo uso do Espaço em Shopping Center. *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p.77.

Fala-se em retorno financeiro aos empreendedores acerca do sucesso das operações dos lojistas, pois tal como mais adiante restará aclarado, o retorno positivo dos lojistas reflete nos ganhos dos empreendedores, bem como o lojista deficitário possui dificuldades na manutenção da sua operação e na possibilidade de adimplemento dos locativos. Dada a liberdade de contratar prevista no artigo 54 da Lei 8.245 de 1991, bem como no artigo 421 do Código Civil de 2002, é natural que os empreendedores designem corretores para negociar e alinhar com os pretendentes locatários os valores dos locativos e demais condições negociais do contrato.

Os locativos previstos em um contrato atípico de locação em shopping center são, geralmente, compostos por: (i.) aluguel mínimo mensal; (ii.) aluguel percentual; e (iii.) décimo terceiro aluguel, vejamos:

Compreende-se por aluguel mínimo mensal, (i.) o valor pago a título de locativo fixo, pelo que assim se difere do aluguel variável, ou aluguel percentual. No regime do aluguel mínimo mensal, o locatário se obriga a pagar ao locador, a título de locativo mensal, um valor mínimo, ou seja, um valor-base que independe dos lucros da loja. Trata-se, portanto, da obrigação que mais se aproxima da contraprestação por utilização de espaço prevista na locação comercial típica, pois esta, igualmente, é devida mês a mês e reajustada anualmente pelo índice de reajustamento monetário previsto no contrato de locação.

Outrossim, temos, no aluguel percentual (ii.) talvez uma das características mais relevantes da relação entre lojistas e shopping center. É neste que se fundamenta toda a preocupação do empreendedor em construir, organizar, estabelecer um *tenant mix* e operar um empreendimento com o intuito de participar dos ganhos das operações das lojas integrantes do shopping center.<sup>37</sup> Além disso, o aluguel percentual é uma característica única da locação comercial em shopping center, sendo este um valor variável diretamente relacionado aos ganhos auferidos pela operação do lojista, seja positiva ou negativamente.

As partes, ao firmarem o contrato atípico de locação, estipulam um valor a título de aluguel percentual, este percentual incidirá sobre o valor das vendas brutas do locatário e, ao final de cada mês, o locador terá acesso ao valor do todo o quanto comercializado pelo lojista naquela competência e aplicará o cálculo do aluguel percentual. Importante ressaltar que o aluguel percentual somente incidirá na hipótese

---

<sup>37</sup> LOBO & IBEAS ADVOGADOS (Org.). **Aspectos Jurídicos em Shopping Centers**. São Paulo: ABRASCE, 2011, p. 75.

em que o valor equivalente a este percentual seja superior ao aluguel mínimo mensal, devendo, neste caso, o locatário pagar o valor do aluguel percentual que sobejar o aluguel mínimo mensal.

Entretanto, dada a liberdade que as partes possuem de contratar, existe, ainda, a possibilidade de o contrato atípico de locação em shopping center não possuir a estipulação de um aluguel mínimo mensal. Tal hipótese somente ocorre quando há certeza do empreendedor acerca da higidez da operação do lojista, bem como a sua força de retorno em aluguel percentual, pois nestes casos o locador não fará jus a um aluguel mínimo mensal e sim, tão somente, ao aluguel percentual sobre o valor bruto das vendas do lojista em cada mês.

Ainda é possível verificar, na seara dos locativos, uma característica muito específica da relação de locação em shopping center, pois como popularmente é sabido, períodos festivos são valiosos para o comércio. Isto não é diferente no que tange aos shopping centers. Estes possuem em datas comemorativas, como Natal, Ano Novo, Dia dos Pais, Dia das Mães e Páscoa, o seu fluxo de pessoas aumentado de maneira exponencial, propulsionando as vendas de seus lojistas.

Neste sentido, (iii.) considerando o faturamento dos lojistas nestes períodos e seguindo a mesma linha do aluguel percentual, estabelece-se, negocialmente, a cobrança de um locativo denominado aluguel dobrado em dezembro, que naturalmente é o mês em que ocorre um maior fluxo de clientes no empreendimento, bem como maiores retornos financeiros aos lojistas. De maneira exemplificativa, o aluguel dobrado em dezembro nada mais é do que a cobrança de um décimo terceiro aluguel, o qual seguirá a mesma dinâmica dos locativos mínimo e percentual, sendo devido o maior entre eles.

Tal como todos os demais itens negociais da relação entre lojista e shopping center, o aluguel dobrado em dezembro também reflete a liberdade de contratação das partes, pelo que tem a sua possibilidade verificada, uma vez que nem todas as operações do empreendimento auferem maiores lucros em datas festivas.

Muito embora pareça que a operação do lojista em shopping center requeira inúmeras contraprestações, faz-se necessária a compreensão de que os locativos desta relação estão estritamente de acordo com a atipicidade de negócio, podendo, desta forma, não fazer sentido em relações locatícias diversas.<sup>38</sup> Neste caso, trata-se

---

<sup>38</sup> LOBO & IBEAS ADVOGADOS (Org.). **Aspectos Jurídicos em Shopping Centers**. São Paulo: ABRASCE, 2011, p. 77.

de uma relação de mútua cooperação, pois o shopping center é uma estrutura complexa, na qual empreendedores, lojistas e clientes atuam em sinergia de forma a contemplar seus respectivos objetivos.

### **2.3.3 Fiscalização das contas do lojista**

Considerando a mutabilidade refletida na demanda de cada lojista em função dos períodos do ano, pode-se referir, que o faturamento dos lojistas oscila no decorrer dos meses, sendo maior naquelas datas de grande fluxo de pessoas no empreendimento e, conseqüentemente, menor nos períodos de baixa circulação de clientes. Neste sentido, estando certa e fixada uma alíquota de aluguel percentual mensal aplicada sobre o faturamento bruto do locatário, percebe-se a necessidade de um monitoramento ativo, por parte do empreendedor, no que se refere ao faturamento dos lojistas do empreendimento.

Desta forma, tal como versa no texto das cláusulas gerais dos contratos atípicos de locação em shopping centers e/ou nas normas gerais do empreendimento, a fiscalização das contas do lojista consiste em procedimento padrão, fazendo parte do cotidiano do empreendimento. Nela, ocorre o aferimento entre os valores do aluguel mínimo mensal e o aluguel percentual devido naquela competência, pois, como se sabe, o lojista precisa pagar ao empreendedor a diferença caso o valor do aluguel percentual ultrapasse o valor do aluguel mínimo mensal.

Importante referir que dita fiscalização requer anuência expressa do lojista, o qual, na data da assinatura do contrato atípico de locação e dos demais instrumentos do enxoval jurídico do empreendimento, toma ciência do procedimento, que deve estar expressamente previsto nos instrumentos, visto ser fundamental para a viabilidade da operação. A fiscalização pode ocorrer diária ou mensalmente, mediante análise dos registros com escrituração contábil, auditoria dos livros fiscais, por sistemas de monitoramento das movimentações financeiras dos terminais de atendimento e/ou por monitoramento na boca do caixa.

Dada a delicadeza dos dados tratados pelo empreendedor em decorrência do monitoramento das movimentações financeiras dos lojistas, igualmente deverá estar expresso nos documentos da relação de locação, a finalidade e a confidencialidade do tratamento dos referidos dados. A finalidade deste tratamento não poderá, sob

hipótese alguma, ser objeto de outro fim que não a aplicação da alíquota do aluguel percentual sobre o faturamento bruto obtido naquela competência.

Pode-se destacar que, por consequência do monitoramento das movimentações financeiras do lojista, o empreendedor poderá verificar a saúde financeira de cada operação do empreendimento. É por intermédio dessa análise que o empreendedor se certifica se aquela operação é rentável ou deficitária para o *tenant mix* do shopping center, sendo possível fazer um comparativo entre as operações do mesmo ramo constantes no empreendimento.<sup>39</sup>

Vale mencionar a possibilidade de se considerar dita fiscalização invasiva e, de certa forma, vexatória, violando o sigilo comercial das operações do shopping center. Washington de Barros, em parte de sua fala no simpósio realizado pela ESMAN (Escola Superior de Magistratura Nacional) no ano de 1984, discorreu acerca do tema. Refutou qualquer intento de enquadrar esta atividade em uma quebra de sigilo comercial, pois, mesmo que haja limitações, este sigilo não é absoluto.

Ainda, o autor sustentou, como exemplo, que alegado segredo da escrituração contábil poderia ser quebrado mediante determinação judicial em que seja exigido exame pericial para apuração dos fatos, a fim de resolução de eventual *lide* oriunda de discussão dos litigantes em função do registro dos valores apresentados. Finaliza, referindo que não há o que se falar em vexame, uma vez que, em suas palavras: “Ninguém se diminui pelo fato de ter fiscalizada a sua atuação numa determinada atividade”.<sup>40</sup>

Tamanha relevância tem o entendimento de Washington de Barros, que se procurou deixar claro no enunciado 30 da I Jornada de Direito Comercial, em 2013, coordenada por Fábio Ulhoa Coelho: “Nos contratos de shopping center, a cláusula de fiscalização das contas do lojista é justificada desde que as medidas fiscalizatórias não causem embaraços à atividade do lojista.”<sup>41</sup> Entende-se, portanto, ser válida,

<sup>39</sup> NORCIA, Juliana Maynard de Faro. Controle do Faturamento Via Sistema Informatizado Sem Previsão Contratual: Possibilidade? *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p.121-127.

<sup>40</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers. Aspectos Jurídicos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p 160-167.

<sup>41</sup> CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. I Jornada de Direito Comercial. Coordenador-Geral: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Coordenador da Comissão de Trabalho: Fábio Ulhoa Coelho. Norma: Código Civil 2002, art. 425. Norma: Lei do Inquilinato – Lei n. 8.245/1991, art. 54. Enunciado 30. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/55>. Acesso em: 03 jun. 2021. *Apud*. NORCIA, Juliana Maynard de Faro. Controle do Faturamento Via Sistema Informatizado Sem

assim como sempre foi, a cláusula de fiscalização das contas dos lojistas, desde que o empreendedor observe a confidencialidade, a discricção e o fim estritamente determinado.

#### **2.3.4 Distribuição/rateio de despesas**

Usualmente, além dos valores dos aluguéis destacados acima e do fundo de promoção que abordaremos no item 2.3.6, resta ao locatário de loja em shopping center o pagamento dos encargos da locação. Ditos encargos podem ser subdivididos em dois tipos: encargos específicos e encargos comuns da locação.

Os encargos específicos são, como o próprio nome elucida, todas as despesas e tributos que incidem especificamente sobre a operação do lojista no shopping center. São exemplos de encargos específicos da locação aqueles referentes aos encargos oriundos de energia elétrica, fornecimento de água, rateio de ar-condicionado quando este for central no empreendimento e demais custos advindos especificamente da operação do lojista.

Os encargos comuns, por sua vez, são aqueles oriundos de um coeficiente de rateio de despesas, também comumente denominado como CRD, este CRD será o responsável por definir a participação de cada lojista no rateio das despesas comuns do shopping center. O CRD, via de regra, é estabelecido já na celebração da locação, considerando elementos como o ramo de atividade desenvolvida pelo lojista, área do espaço comercial, posição no shopping center, horário de funcionamento, circunstância de se tratar de loja-âncora, megaloja ou satélite, renome da marca e influência do espaço comercial na atração e fluxo de público para o *tenant mix* do shopping center.

Considerando os critérios referidos no parágrafo anterior, os quais deverão estar expressos no contrato de locação e nas normas gerais e complementares ao contrato de locação, ambos firmados pelo lojista e empreendedor no início da relação locatícia. O CRD será variável de acordo com cada operação no shopping center, respeitando o disposto nos instrumentos que sobre a sua metodologia de aplicação

---

Previsão Contratual: Possibilidade? *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center**: Da prática à teoria e seu reverso. São Paulo: IBRADIM, 2021, p.127.

versarem, não podendo ser unilateralmente alterado, majorado ou reduzido em função de livre iniciativa do locatário lojista ou do locador empreendedor.<sup>42</sup>

Há que se destacar, por fim, assim como já referido no item 2.1 deste trabalho, que a monta oriunda dos encargos comuns da locação compõe, tal como Darcy Bessone refere, um fundo de administração e de despesas internas.<sup>43</sup> O fundo é utilizado para as despesas internas do empreendimento, ficando resguardado, aos locatários lojistas, o direito de verificar os orçamentos e a aplicação dos valores advindos do fundo de administração e de despesas internas, tal como versa o parágrafo segundo do artigo 54 da Lei 8.245 de 1991.<sup>44</sup>

### **2.3.5 Proibição da cessão direta e indireta, da sublocação do contrato por vontade unilateral do lojista e da mutabilidade do ramo de comércio**

Distintivamente ao predisposto no título este item, é importante destacar, primeiro, que é garantida ao locatário a possibilidade de ceder direta ou indiretamente, ou ainda sublocar o contrato de locação firmado com o locador, desde que este último consinta. Dito consentimento está expressamente positivado no artigo 13 da Lei 8.245 de 1991, e, segundo Arnoldo Wald, se presta, justamente, a não permitir que os direitos do locador sejam limitados em função de alterações das partes que figuram o outro polo da relação contratual.<sup>45</sup>

Nas relações de locação de loja em shopping center, a cessão direta de direitos e obrigações do contrato, tal como o próprio nome elucida e, segundo o pertinente entendimento de Maria Eduarda Bérghamo, membra da Comissão de Shopping Center do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário), ocorre quando o locatário cedente, por sua vez, cede a quem passará a ser o novo locatário, também denominado cessionário, os direitos e obrigações oriundos do contrato de locação. Nessa hipótese, importa referir que o locatário cedente deixa de figurar como

---

<sup>42</sup> LOBO & IBEAS ADVOGADOS (Org.). **Aspectos Jurídicos em Shopping Centers**. São Paulo: ABRASCE, 2011, p. 78-84.

<sup>43</sup> BESSONE, Darcy. O Shopping na Lei do Inquilinato. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 23-33, 1992.

<sup>44</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>45</sup> WALD, Arnoldo. **Obrigações e Contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 356.



parte na relação contratual originária, passando a figurar nesta condição o cessionário.<sup>46</sup>

A cessão indireta de direitos e obrigações do contrato de locação, ainda segundo o entendimento de Maria Eduarda Bérghamo, trata-se da cessão a terceiros e a qualquer título da participação societária, seja do sócio ou acionista, da pessoa jurídica que figura na condição de locatário da operação no shopping center.<sup>47</sup>

A sublocação traz a figura de um terceiro para a relação contratual, ou seja, restam como partes o locador, o locatário e o sublocatário – os dois últimos com relação direta de direitos e obrigações.<sup>48</sup> Nesse sentido, o locatário do contrato base, não se ausenta da relação originária, passando a figurar como sublocador, seguindo responsável pela conservação do imóvel e pelo pagamento do aluguel perante o locador.

Percebe-se, ainda, que o ato da sublocação não estabelece quaisquer vínculos entre o locador da relação originária e o sublocatário, os quais, somados ao sublocador, comungam em uma cadeia de direitos e obrigações oriundas do contrato de locação, na qual, mutuamente, o locador possui com o sublocador e o sublocador possui com o sublocatário. Essa cadeia, normalmente, impede a exigibilidade obrigacional entre o locador e sublocatário, podendo, de forma excepcional, ser desconsiderada na hipótese da aplicação da responsabilização subsidiária pelos pagamentos dos locativos por parte do sublocador para com o locador – hipótese na qual o locador poderá exigir o pagamento diretamente do sublocatário.<sup>49</sup>

Vale salientar que, como referido acima, a necessidade da ciência e anuência do locador para que o locatário ceda ou subloque o contrato de locação é prevista no artigo 13 da Lei 8.245 de 1991. Nos contratos atípicos de locação em shopping center, usualmente, a cessão direta ou indireta, ou, ainda, a sublocação do contrato são vedadas. Entretanto, mediante a anuência e verificação, por parte do empreendedor, de que esta alteração não irá alterar ou prejudicar o *tenant mix* das lojas que compõem a estrutura do shopping center, a operação poderá ser consentida pelo locador.

---

<sup>46</sup> BÉRGAMO, Maria Eduarda. Cessão Direta e Indireta da Locação em Shopping Center: Os limites da Autonomia Privada In: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p. 180-181.

<sup>47</sup> BÉRGAMO, Maria Eduarda. Cessão Direta e Indireta da Locação em Shopping Center: Os limites da Autonomia Privada In: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p. 182-183.

<sup>48</sup> WALD, Arnoldo. **Obrigações e Contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 357.

<sup>49</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 329-348.

Vejamos o pertinente entendimento do ex Ministro do Superior Tribunal de Justiça Francisco Cláudio de Almeida Santos, *ipsis verbis*:

É comum a existência de cláusulas nos contratos de shopping centers a vedar a cessão do contrato de locação, salvo mediante a anuência do empreendedor. Justifica-se porque este não é um mero investidor imobiliário. No benefício geral ele seleciona os lojistas, evita, quanto possível, a proliferação de comerciantes do mesmo ramo ou os limita, estuda a melhor colocação do espaço de cada um, balanceando os braços do centro com atrativos especiais, trabalha para o aumento geral da produtividade e da receita dos locatários, até porque dela depende, administra e fiscaliza o estabelecimento, cuida de sua publicidade, segurança etc.<sup>50</sup>

Objetivando mitigar os riscos que esta troca de participação societária ou de locatário poderá trazer ao empreendimento e, ainda, em razão da quebra da expectativa da operação do lojista cedente no shopping center, o empreendedor pode cobrar multa para anuir com a cessão ou sublocação do contrato. Todavia, se garantida a manutenção da operação da loja sem que haja quaisquer reflexos negativos para o empreendimento, ou seja, mantendo-se a marca, ramo de atividade principal, qualidade da operação, produtos e serviços oferecidos, pode o empreendedor isentar o lojista do pagamento da multa, o que geralmente ocorre nas cessões ou sublocações do contrato de locação para filiais ou franquias do mesmo grupo econômico do locatário.

A preocupação do empreendedor na manutenção da operação do lojista no shopping center, abordada no parágrafo anterior, dá-se justamente pela necessidade da manutenção do *tenant mix* planejado para o empreendimento. Isto é, o lojista e sua respectiva operação fazem parte de um ecossistema planejado para interagir em harmonia, o que impossibilita que o locatário mude o seu ramo de comércio unilateralmente, sendo, portanto, praxe localizar nos contratos atípicos de locação em shopping center e/ou em seus anexos vedação expressa acerca do câmbio do ramo de comércio do lojista.

Exemplificativamente, de forma muito breve, destacamos a gravidade da troca unilateral do ramo de comércio dos lojistas em empreendimentos shopping centers. Considerando de forma hipotética que determinado produto está em alta no mercado e que todos os lojistas gostariam de tê-lo em sua vitrine, além da concorrência entre as lojas em razão da mesma prática comercial, isto acabaria com a finalidade do

---

<sup>50</sup> SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. Doutrinas Essenciais. Obrigações e Contratos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 09-22, 1992.

shopping center, que é, mormente, conter em um único ambiente diversidade complementar, ou seja, lojas diversas para diferentes nichos, que, em conjunto, corroboram para uma atividade comercial de alta performance.

Isso porque o empreendedor verifica, em cada lojista aprovado para atuar no empreendimento, uma peça fundamental de composição da estrutura do shopping center. Ou seja, há que se ter cautela nas alterações de locatários, ramos de comércio ou até mesmo na administração das operações do shopping center, pois todos podem afetar diretamente o *tenant mix* do empreendimento.

Deste modo, exceto que faça sentido para o *tenant mix* do shopping center, a regra é que o empreendedor pratique a vedação da cessão direta ou indireta do contrato, sublocação e da mutabilidade do ramo de comércio do lojista, bem como de atos que estejam em desacordo com a cultura das marcas presentes no empreendimento. Ditas proibições estão diretamente relacionadas ao *intuitu personae* da própria relação, e pode-se referir que em nada ferem a autonomia privada e a liberdade de contratar das partes, uma vez que ambas, no âmbito do contrato de locação, exercer-se-ão nos limites da função social do contrato, tal como versa o artigo 421 caput do Código Civil de 2002.

Por fim, considerando todas as características específicas da locação em shopping center já expressas neste trabalho, é possível identificar que o contrato de locação entre lojista e empreendedor possui natureza personalíssima. Isto é, para o empreendedor cada operação é minuciosamente validada de acordo com o estudo do *tenant mix* do empreendimento, uma vez que são suas práticas e atividades que definem o sucesso ou o insucesso do shopping center.

### **2.3.6 Associação de lojistas e o fundo de promoções**

Dada a natureza extremamente comercial da operação dos shopping centers, torna-se necessário entendermos alguns importantes mecanismos de promoção do empreendimento, de suas lojas e eventos. Em períodos festivos, tais como dia dos pais, das mães, de páscoa, a época de natal e do ano novo, é bastante comum o aumento do fluxo de clientes em grandes centros comerciais, afinal datas festivas atraem compradores e, conseqüentemente, fomentam o comércio.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Shopping Center – Organização Econômica e Disciplina Jurídica. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 580, 1984, p. 09.

Contudo, nos shopping centers, os esforços dos lojistas e empreendedores em promover suas marcas, mercadorias e empreendimento decorre de uma força operacional incidente durante todo o ano. De maneira a centralizar os esforços e recursos financeiros destinados à referida promoção comercial, é comum, nas relações entre lojistas e shopping centers, a incidência de um percentual a título de fundo de promoções e propaganda.

O fundo de promoções e propaganda, usualmente, é praticado em forma de taxa obrigatória prevista no contrato de locação e em suas normas gerais,<sup>52</sup> a qual, aos lojistas é comum que ocorra entre 10% a 20% sobre o seu aluguel mínimo mensal bruto e, aos empreendedores, é comum que incida sobre o valor contribuído pelos lojistas.<sup>53</sup> Pode-se referir que, de todos os valores decorrentes da relação de locação em shopping center, o fundo de promoção e propaganda é, sem dúvidas, o mais eclético, afinal tanto lojista quanto empreendedor precisam aplicar todos os seus esforços na promoção do empreendimento e suas operações – ou todos ganham ou todos perdem.

A criação do fundo de promoção e propaganda do empreendimento evidenciou a necessidade do controle do referido fundo, pois todos contribuem e a todos cabe a definição de sua destinação. Desta forma, a alternativa foi a abertura de uma associação dos lojistas, a qual, usualmente, não é composta apenas pelos lojistas, mas também pelos empreendedores do shopping center. Essa associação não possui fins lucrativos e tem por objeto a administração do fundo de promoção e propaganda, bem como a sua destinação em campanhas publicitárias em que todos os lojistas adimplentes são contemplados na divulgação de suas operações e os empreendedores pela divulgação do shopping center como um todo.

Importante mencionar que, segundo Rubens Requião, além de não ter fins lucrativos, a associação de lojistas do empreendimento deve possuir natureza civil com personalidade jurídica, devendo ser devidamente registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Ainda segundo Requião, a criação do fundo de promoção e propaganda não implica em qualquer ilegalidade, pois possui propósitos lícitos, e, ainda, não é derivado, tampouco condicionado, ao contrato atípico de locação em

---

<sup>52</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. Atipicidade Mista do Contrato de Utilização de Unidade em Centros Comerciais e seus Aspectos Fundamentais. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 716, p. 112-137, 1995.

<sup>53</sup> REQUIÃO, Rubens, Considerações Jurídicas sobre os Centros Comerciais (Shopping Centers) no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 571, 1983, p. 148.

shopping center, mas sim à constituição de uma associação de lojistas a quem compete angariar e administrar o fundo de promoção e propaganda do shopping center.<sup>54</sup>

Além da contribuição dos lojistas e empreendedores para a manutenção do fundo de promoção e propaganda, a associação dos lojistas do shopping center ainda pode promover eventos, campanhas publicitárias, como sorteios em datas festivas, doações, eventos com finalidade arrecadadora e outras definições de destinação do fundo de promoção e propaganda, tudo em função da promoção do empreendimento.

Importa referir, ainda, que o fundo de promoção e propaganda na relação de locação em shopping center se dá de forma permanente, ou seja, enquanto perdurar a operação de determinado lojista no empreendimento, este deve figurar como associado da associação de lojistas, bem como realizar a contribuição para o fundo de promoção e propaganda. Dita vinculação é necessária em face da necessidade permanente de promoção do empreendimento, seja com campanhas promocionais, ações de marketing ou, até mesmo, na divulgação dos serviços e produtos oferecidos pelo shopping center em determinados períodos do ano.

Vale ressaltar, ainda, que alguns shopping centers adotam como receptor e gestor do fundo de promoção e propaganda outro tipo de associação, nos mesmos moldes da associação dos lojistas, porém sem a presença dos lojistas, modelo no qual somente os empreendedores são os associados e definidores da destinação do fundo de promoção e propaganda. Valem-se, os defensores deste modelo, da justificativa de que o *tenant mix* é elaborado pelo empreendedor e, dada a rotatividade de lojas e operações no empreendimento, faz-se necessário centralizar e acelerar o processo decisório, bem como construir as ações comerciais de acordo com planejamento estratégico do shopping center.<sup>55</sup>

Após referida a forma, destinação e gerenciamento do fundo de promoção e propaganda usualmente praticada pelos shopping centers em território pátrio, referimos, por fim, que esta não possui legislação ou regramento próprio, ficando disposta observando os princípios da liberdade privada, liberdade de contratar e função social do contrato. Neste sentido, prevalecerão as condições livremente

---

<sup>54</sup> REQUIÃO, Rubens, Considerações Jurídicas sobre os Centros Comerciais (Shopping Centers) no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 571, 1983, p. 149.

<sup>55</sup> COLEN, Milton. Fundo de Promoção: Conceito, Finalidade, Gestão e Rateio. In: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021, p.136-145.

pactuadas pelas partes no contrato de locação ou nos demais instrumentos do enxoval jurídico das operações de locação em shopping centers.

### 3 DOS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19 NAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

É de conhecimento universal que a pandemia de COVID-19 (*Corona Virus Disease 2019*) – sigla em inglês que, traduzida ao português, significa “Doença de Corona Vírus 2019”, assim denominada pela OMS (Organização Mundial da Saúde) em 11 de março de 2020 – abalou a humanidade de forma agressiva, propiciando, além dos reveses na área da saúde, significativos danos de cunho social e econômico à sociedade. Não obstante os esforços jurídicos e governamentais na tentativa de atenuar os infortúnios da pandemia, não é possível mensurar a dimensão das perdas, principalmente para o comércio e para aqueles que trabalhavam diretamente com o público.

No âmbito pátrio, as inúmeras restrições impostas pelo poder público ao comércio, aos prestadores de serviços, e às atividades que envolviam fluxo de pessoas afetaram diretamente a economia e, conseqüentemente, o desemprego no Brasil atingiu cifras alarmantes.<sup>56</sup> Todo esse conjunto de fatores, somados à incerteza de uma resolução célere e desencontradas declarações e ações entre os governos municipais, estaduais e federal, desencadeou uma crise, não apenas socioeconômica e na saúde pública, mas também política, o que, por sua vez, agravou os impactos da pandemia de COVID-19 no país.<sup>57</sup>

Além dos problemas governamentais, imprescindível abordarmos que o sistema judiciário também teve dificuldades ao deparar com tão nova adversidade imposta pela pandemia, afinal não possuíam precedentes, tampouco legislação específica para determinados casos. Essa dificuldade, pode se traduzir no que Judith Martins Costa refere como dependência mútua, na qual o direito e a realidade são,

---

<sup>56</sup> PAIVA, Cláudio César de; PAIVA, Suzana Cristina Fernandes de. No Brasil, o Impacto Econômico será Forte e Duradouro. **Jornal UNESP**, São Paulo, 02 jul. 2021 Disponível em: [https://jornal.unesp.br/2021/07/02/no-brasil-impacto-economico-da-pandemia-sera-forte-e-duradouro/#:~:text=As%20perdas%20no%20faturamento%20do,per%C3%ADodo%20imediatamente%20anterior%20%C3%A0%20crise](https://jornal.unesp.br/2021/07/02/no-brasil-impacto-economico-da-pandemia-sera-forte-e-duradouro/#:~:text=As%20perdas%20no%20faturamento%20do,per%C3%ADodo%20imediatamente%20anterior%20%C3%A0%20crise.). Acesso em: 15 jun. 2022.

<sup>57</sup> FRANÇA, Cássio; SILVA, Rogério; PERES, Ursula Dias. COVID-19: Pensamentos Complexos para Problemas Complexos. **Friedrich Ebert Stiftung**, São Paulo, 16 abr. 2020. Disponível em: <https://brasil.fes.de/detalhe/covid-19-pensamento-complexo-para-problemas-complexos/>. Acesso em 15 jun. 2022.

diretamente, relacionáveis, uma vez que se percebe nessa troca a respectiva funcionalidade do sistema jurídico.<sup>58</sup>

As lacunas encontradas pelo judiciário ao proferir decisões em função do adverso e embrionário tema, foram supridas pela legislação existente, por casos análogos e pelos princípios presentes no ordenamento jurídico brasileiro. Ainda que todos os pontos anteriormente mencionados para a proferição das decisões judiciais sejam estritamente observados, em algumas delas, as quais serão enfoque de análise mais adiante, ainda é possível verificar falhas ou aplicações equivocadas de lei ou de princípios, seja por ferirem outros regramentos ou leis específicas, seja por simples definição de ganho de causa pela parte considerada mais vulnerável. Ocorre que, mesmo que exista uma condição de vulnerabilidade propiciada por fato superveniente alheio às partes, ainda assim a relação contratual, neste enfoque, é constituída por partes que figuram em lados distintos e, em se tratando de uma pandemia de dimensão mundial, torna-se nebuloso verificarmos apenas a vulnerabilidade de uma das partes e não a complexidade da relação e seus agentes.

Todo o imbróglio causado pela pandemia refletiu diretamente nos centros comerciais e shopping centers, os quais tiveram, durante largos períodos, as suas operações com horários restritos ou completamente vedadas. Ditas restrições ocorreram em função de recomendações da OMS e, principalmente, dos decretos que estabeleceram *lockdown*<sup>59</sup>, restrição de abertura do comércio e estado de quarentena, proferidos pelas prefeituras municipais de diversas cidades do país.

Veamos, a título de exemplo, o artigo 2º da Seção I das Medidas de Combate ao COVID-19 do Decreto Municipal nº 20.506 de 17 de março de 2020, da cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul e o artigo 5º, inciso IV do Decreto Municipal nº 46.984 de 16 de março de 2020, da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, respectivamente:

Art. 2º Fica determinado o fechamento dos shopping centers e centros comerciais, à exceção de farmácias, clínicas de atendimento na área da saúde, supermercados, restaurantes e locais de alimentação nestes estabelecidos, bem como espaços de circulação para acesso aos mesmos.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020, p. 391-392.

<sup>59</sup> Denominação inglesa dada à medida preventiva obrigatória de restrição de circulação de pessoas em locais públicos.

<sup>60</sup> PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.506, de 17 de março de 2020**. Estabelece medidas para os estabelecimentos shoppings centers e centros comerciais, para enfrentamento da emergência de



Art. 5º De forma excepcional, com o único objetivo de resguardar o interesse da coletividade na prevenção do contágio e no combate da propagação do coronavírus, (COVID-19), recomendo, pelo prazo de 15 (quinze) dias, as seguintes restrições:

[...]

IV - Fechamento de “shopping center”, centro comercial e estabelecimentos congêneres. A presente recomendação não se aplica aos supermercados, farmácias e serviços de saúde, como: hospital, clínica, laboratório e estabelecimentos congêneres, em funcionamento no interior dos estabelecimentos descritos no presente inciso.<sup>61</sup>

Os decretos em comento, bem como as recomendações da OMS, transmitem o teor dos diversos impasses encarados pelos empreendedores e lojistas de shopping centers no decorrer da pandemia de COVID-19. Destaca-se, oportunamente, que este item não pretende avaliar as decisões tomadas pelos governantes e pelos órgãos de saúde pública no período da pandemia, pois busca-se, tão somente, analisar e evidenciar os efeitos da pandemia de COVID-19 nas relações de locação em shopping centers.

Nos contratos de locação em shopping centers e/ou nos demais instrumentos do enxoval jurídico, diversos riscos e suas respectivas responsabilizações são previamente estipulados. Em suma, tratam do inadimplemento, rescisão, penalidades etc., isto é, elementos previsíveis e conhecidos desta modalidade de contratação. Entretanto, devaneio seria, se os contratos passassem a dispor, assertivamente, acerca de pandemias e catástrofes mundiais, uma vez que se trata de temas imprevisíveis e, de certo modo, com riscos imensuráveis.

Dentre os dispositivos previamente definidos para a proposição do equilíbrio contratual, existe o do reajustamento monetário, este que prevê o reajuste de todos os valores dispostos em reais no contrato de locação previamente à sua propositura. Os contratos de locação em shopping center, geralmente, possuem o seu

---

saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19) no Município de Porto Alegre. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: [http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/3276\\_ce\\_285097\\_1.pdf](http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/3276_ce_285097_1.pdf). Acesso em 15 jun. 2022.

<sup>61</sup> RIO DE JANEIRO. **Decreto nº 46.984, de 16 de março de 2020**. Estabelece novas medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento da emergência em saúde pública de importância internacional, decorrente do novo coronavírus, vetor da COVID-19, bem como reconhece a situação de emergência no âmbito do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=391123>. Acesso em: 15 jun. 2022.

reajustamento anual pelo índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), o qual é calculado e publicado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

A possibilidade do reajustamento, bem como sua periodicidade é prevista em lei, tal como dispõe o artigo 2º da Lei 10.192 de 14 de fevereiro de 2001. O artigo versa sobre a admissão de correção monetária ou reajuste por índice de preços gerais no intuito de manter o equilíbrio financeiro nos contratos com prazo de duração igual ou superior a um ano.<sup>62</sup>

Na Lei 8.245 de 1991, no que tange aos contratos de locação, o artigo 18 também referenda o reajuste monetário, possibilitando, às partes contratantes fixar, de comum acordo, novo valor de aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste monetário.<sup>63</sup>

Faz-se necessário referir que o índice de reajustamento monetário está diretamente relacionado aos movimentos da economia, uma vez que se presta a traduzir, nas relações contratuais, os efeitos advindos da inflação. Ora, não se requer muito para relacionar que no período da pandemia de COVID-19, a economia mundial oscilou dada a incerteza do enfrentamento de tão atípica situação. Assim, como consequência da expansão desta crise econômica, os índices de reajustamento atingiram percentuais expressivos.

Como exemplo dos impactos da pandemia de COVID-19 nos índices de reajustamento monetário dos contratos de locação em shopping center, destaco a variação acumulada do índice IGP-M. O índice acumulado em 12 meses no mês de maio de 2020 refletia a variação de 6,51%, todavia, o mesmo índice acumulado em 12 meses em maio de 2021 refletia a variação de 37,04%.<sup>64</sup> O crescimento elevado dos índices de reajustamento causou, diretamente, prejuízos às relações de locação, não somente as de espaços em shopping centers, mas em todas as demais, em função do alto reajuste dos valores contratuais.

É possível referir, ainda, que as restrições de atividade decorrentes da pandemia de COVID-19 desencadeiam uma série de consequências nas operações

---

<sup>62</sup> BRASIL. **10.192, de 14 de fevereiro de 2001**. Dispõe sobre medidas complementares ao Plano Real e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10192.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10192.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>63</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>64</sup> FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Conjuntura Estatística**. São Paulo, ago. 2022. Disponível em <https://portalivre.fgv.br/sites/default/files/2022-08/conjest-julho-2022.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2022.

dos lojistas em shopping center, bem como nos empreendedores. Considerando que o shopping center esteja operando apenas com os serviços essenciais estabelecidos pelo governo, entre os quais destacam-se os supermercados, restaurantes, lojas de alimentação, farmácias e lojas de medicamentos, todas as demais operações que, obrigatoriamente, estão inoperantes são diretamente oneradas, ou seja, com faturamento comprometido e com a possibilidade de inadimplemento iminente.

Corroborando com o que Judith Martins Costa definiu acerca da relação entre lojista de shopping center e o empreendedor como “meu lucro será teu lucro; teu prejuízo será meu prejuízo”.<sup>65</sup> Essa onerosidade, igualmente, refletiu nos empreendedores, dado que, durante o período mais grave da pandemia, os shopping centers e centros comerciais somente puderam atuar com as operações essenciais. Esse cenário, somado ao baixo fluxo de pessoas oriundo dos *lockdowns*, quarentena e do temor popular, afetaram drasticamente o faturamento destes empreendimentos, visto que diversos lojistas deixaram de adimplir os alugueres e encargos da locação em função do fechamento de suas lojas e, conseqüentemente, da falta de faturamento.

Importante notar que os shopping centers foram afetados não somente pelo inadimplemento de alugueres e encargos dos lojistas, pois conseqüentemente à falta de faturamento torna-se oneroso o manutenção de parte de suas obrigações. Entre elas, pode-se citar a manutenção das áreas comuns, iluminação, refrigeração, segurança, dentre outras atividades necessárias à operação do empreendimento, as quais seguiram a pleno funcionamento e gerando custos.<sup>66</sup>

Dispostos alguns dos principais impactos da pandemia de COVID-19 nas relações de locação em shopping centers, certamente é possível concluir que não há o que se falar acerca de privilégios ou de parte beneficiada, visto que todos foram atingidos em diferentes proporções. Ademais, durante este difícil período foram inúmeras as formas de composição dos problemas enfrentados pelas partes, da via extrajudicial à judicial, de acordos a sentenças, entre os quais alguns serão analisados nos itens 3.3. e 3.4. deste trabalho.

---

<sup>65</sup> COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020, p.393.

<sup>66</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. COVID-19 e os Contratos de Locação em Shopping Center *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords.). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020, p.16-17.

### 3.1A RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA DAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

O modelo de shopping center que conhecemos no mercado brasileiro evoluiu de forma significativa. Atualmente, existem, em todo território nacional, mais de 577 shopping centers. No ano de 2019, segundo dados da ABRASCE, os shopping centers do Brasil receberam mais de 502 milhões de visitantes por mês.<sup>67</sup> Isso significa que, além de serem rentáveis para empreendedores e lojistas, estes empreendimentos proporcionam ao país significativo desenvolvimento econômico, atendendo às necessidades de consumo de grande parcela da população.

Estes empreendimentos compreendem diversos setores do mercado, desde a comercialização de produtos à prestação de serviços, inovação e entretenimento. Essa versatilidade os torna grandes centros geradores de empregos, o que ocorre desde sua construção até sua operação. O funcionamento destes empreendimentos e de suas respectivas lojas inclui a contratação de pessoas e, também, de empresas prestadoras de serviços dos mais variados nichos, como escritórios de contabilidade e jurídicos, marketing, comunicação, segurança, arquitetura, engenharia, estacionamento, lazer, entre outros.<sup>68</sup>

Dada a dimensão do negócio, do propósito empresarial, bem como do potencial de retorno financeiro e social, a operação de um shopping center atrai investimentos de todos os setores, privados e públicos. O primeiro, na figura de empresários e investidores nacionais e estrangeiros; e o segundo, na figura do Banco Nacional de Desenvolvimento Social, em conjunto com as prefeituras municipais e dos governos estaduais e federal.<sup>69</sup>

O empenho do poder público na criação e desenvolvimento dos shopping centers decorre da importância destes empreendimentos e de suas funções sociais. Além de gerar empregos, os shopping centers agregam valor à região em que são construídos, pois usualmente se estabelecem em locais afastados dos grandes

---

<sup>67</sup> BASSANEZE, Solange. Primeiros Shopping Centers do Brasil. **Revista dos Shopping Centers**. São Paulo, 10 ago. 2021. Disponível em: <https://revistashoppingcenters.com.br/capa/primeiros-shopping-centers-do-brasil>. Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>68</sup> SANTOS, Ângela Maria. Área de Operações Industriais 2 – AO2. **Gerência Setorial de Comércio e Serviço: Shopping Centers. Evolução Recente**. Rio de Janeiro: BNDES, maio 1998, p 8.

<sup>69</sup> BRANCO, Carlos Eduardo Castello; GORINI, Ana Paula Fontenelle; MENDES, Eduardo da Fonseca; PIMENTEL, Marcos de Oliveira. **Setor de shopping center no Brasil: evolução recente e perspectivas**. Rio de Janeiro: BNDES, set. 2007, p. 142.

centros comerciais, gerando, portanto, desenvolvimento às áreas suburbanizadas,<sup>70</sup> seja com investimento direto, seja na realização de PPP's (parcerias público-privadas) para urbanização e valorização de suas áreas e arredores.

Ditos investimentos, cumulados com a análise constante dos empreendedores em manter os shopping centers atualizados aos movimentos do mercado, traçando estratégias específicas para o acompanhamento das preferências dos seus consumidores, são o que tornam este modelo de negócio exitoso e atemporal. Economicamente, é seguro mencionar que os shopping centers contribuem para uma cadeia de benefícios à sociedade, em que ciclicamente atuam e fomentam diversos setores do mercado e seus agentes.

Aos clientes e frequentadores, o shopping center é a uma alternativa completa em relação ao comércio de rua, pois proporciona, de forma concentrada, uma gama de lojas e serviços com segurança e praticidade, além de terem espaços de alimentação, lazer e socialização, promovendo, assim, uma experiência plena. Pode-se referir, ainda, que os shopping centers são para a sociedade, segundo Kátia Moherdauí Vepucci, “uma resposta às necessidades de fuga dos aspectos negativos das cidades, violência, poluição, trânsito, falta de vagas para estacionar, calçadas ruins, barulho, intempérie, carência de equipamentos urbanos [...]”<sup>71</sup>. Todos estes elementos, certamente, corroboram com os índices que demonstram que ano a ano o número de visitantes a estes empreendimentos aumenta vultuosamente.

### 3.2 MOTIVAÇÃO DOS PEDIDOS DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

Previamente à análise das motivações dos pedidos de revisão dos contratos de locação em shopping centers no período da pandemia de COVID-19, é relevante tratarmos da estruturação jurídica e principiológica desta relação e de seus agentes. Deste modo, é possível identificar, neste item, o fundamento da motivação de revisão ou de ruptura da relação dos contratos de locação em shopping centers, além de

---

<sup>70</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Shopping Centers no Brasil. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p 164.

<sup>71</sup> VESPUCCI, Katia Moherdauí. **Impacto dos shopping centers sobre os padrões individuais de atividades e viagens**. 2013. Tese (Doutorado em Engenharia de Transportes) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3138/tde-17102014-114841/pt-br.php>. Acesso em: 15 jun. 2022.

evidenciarmos os institutos jurídicos evocados pelas partes em seus respectivos polos.

Neste primeiro momento, abordemos a relação jurídica entre as partes com enfoque nas obrigações estabelecidas na relação contratual, afinal, usualmente elas se estabelecem, à luz do que refere Silvio de Salvo Venosa, “por um estímulo, gerado por um valor, para que seja por nós contraída uma obrigação”<sup>72</sup>. O estímulo que refere Venosa verifica-se por um direito adquirido contratualmente, pelo qual se estabelece uma obrigação em contrapartida.

Evidentemente que nas relações comerciais e empresariais, além da relação jurídica objetivada, os estímulos financeiros e a expectativa de retorno advindos destes negócios também se traduzem, no que menciona Venosa, por motivação a contração de obrigação. Nas locações de shopping centers, a exemplo, os empreendedores idealizam e projetam o shopping center justamente para que, em conjunto com os lojistas, adquiram o retorno financeiro projetado para o empreendimento. Os lojistas, por sua vez, procuram estes empreendimentos para que, com o poder de atração que o empreendimento possui, comercializem em maior escala e aumentem seus faturamentos.

Diferentemente das obrigações que possuem sua fonte na legislação, a relação obrigacional entre lojistas e shopping center tem sua fonte fundamentada no seu contrato atípico de locação, o qual possui poderes de criar, modificar e extinguir direitos e obrigações.<sup>73</sup> Perceba-se que a atipicidade referida anteriormente não afasta o disposto na Lei 8.245 de 1991, que, em seu artigo 54, refere que dita relação deverá observar as disposições procedimentais da referida lei.<sup>74</sup> Tampouco afasta a aplicação das disposições do Código Civil de 2002, no que lhe couber.

Esta mescla entre as disposições particulares do contrato atípico de locação em shopping center e as disposições procedimentais da lei, não deve ser compreendida de forma subsidiária de uma parte à outra. A visualização da lei deverá ocorrer em consonância com a elaboração do contrato, justamente para que não existam excessos ou disposições arbitrárias unilaterais na relação contratual, ou seja,

<sup>72</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil**. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 13.

<sup>73</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações: Parte Especial**. Tomo I, Contratos. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 3-4.

<sup>74</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

dispõe-se livremente, porém sem prejuízo a anulabilidades e nulidades dos casos dísparos ou abusivos.

A motivação das partes em contrair a obrigação advém, além da expectativa criada com a possibilidade de concretização do negócio jurídico, da expressa e inequívoca atuação da autonomia da vontade e da liberdade de contratar. No que tange à responsabilidade civil, é relevante mencionar que esta permeia a relação desde antes da pactuação do contrato, desde a constituição da expectativa das partes na relação almejada.

Mario Júlio de Almeida Costa defende que as obrigações decorrentes da relação contratual existem e possuem efeitos desde a sua fase negocial e decisória, ou seja, desde antes da celebração do contrato. Isto decorre do reconhecimento de uma responsabilidade pré-contratual, pautada pela preocupação em proteger a confiança das partes da relação em função da legítima expectativa oriunda das negociações.<sup>75</sup>

Para Judith Martins Costa, esta responsabilidade pré-contratual, resguardadas as peculiaridades de cada caso, existe desde o início das tratativas, impondo deveres especiais às partes, logo, eventuais danos causados, de uma parte à outra, na fase negocial da contratação, poderá ensejar o dever de indenizar.<sup>76</sup> Na fase de negociação, poderá configurar o dever de indenizar à parte que praticar o ato negocial sob óbices legais, causar danos à pessoa ou ao patrimônio da outra parte, omitir informações que seriam devidas, realizar culposamente falsas representações ou danos a outra parte e, por fim, cessar as negociações imotivadamente. A prática de quaisquer destes atos poderá ensejar o dever de indenizar, tal como prevê o artigo 927 do Código Civil de 2002.<sup>77</sup>

A autonomia das partes de contratar e dispor das condições, direitos e obrigações contratuais deve estar, do início ao final, dotada de boa-fé objetiva, pela qual as partes devem imbuir seus esforços na realização do pacto em consonância com os valores éticos e morais da sociedade, bem como prezar pela lisura do negócio jurídico praticado.

---

<sup>75</sup> COSTA, Mario Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 1998, p. 224.

<sup>76</sup> COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 458.

<sup>77</sup> COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 459.

De forma usual, considera-se a boa-fé objetiva um princípio com vigência no direito das obrigações, a qual segundo o entendimento de Couto e Silva “trata-se de um dever de consideração para com o outro”.<sup>78</sup> Ainda, segundo o autor, verifica-se a boa-fé objetiva, não como uma norma geral, mas sim como uma regra de conduta moralmente adequada, estabelecendo entre as partes, equilíbrio econômico, transparência na redação dos contratos, mútua cooperação e empenho no fim exitoso do negócio jurídico.<sup>79</sup>

Reforça a compreensão de Couto e Silva o entendimento de Judith Martins Costa, que qualifica a boa-fé objetiva como uma norma de “comportamento leal”<sup>80</sup>, tratando-se de norma de conteúdo mutável e dependente das circunstâncias do caso fático, afastando-se, portanto, dos enquadramentos gerais.<sup>81</sup> É relevante mencionar que a boa-fé é um princípio de enquadramento específico em cada caso e, ao mesmo tempo, está positivada como cláusula geral, pelo que, nas relações contratuais, ela deverá estar presente do início à conclusão, tal como reza o artigo 422 do Código Civil de 2002:

Art. 422.

Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.<sup>82</sup>

Afora o emprego da vontade e do consenso das partes na pactuação de contratos, estes ainda possuem algumas condições de validade, para Carlos Roberto Gonçalves são duas as espécies de condições, a geral e especial. Das condições gerais percebem-se os enquadramentos previstos no artigo 104 do Código Civil de 2002, tais como a licitude do objeto e seu enquadramento em possível, determinado ou determinável; a capacidade dos agentes de contratar e a forma prescrita ou não

<sup>78</sup> COUTO E SILVA, Clóvis do Couto. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006, p. 32.

<sup>79</sup> COUTO E SILVA, Clóvis do Couto. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006, p. 33.

<sup>80</sup> COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado**: Sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 412.

<sup>81</sup> COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado**: Sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

<sup>82</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.



defesa em lei;<sup>83</sup> e, das condições especiais, conclui Gonçalves serem aquelas advindas da especificidade do contrato, oriundas do consentimento recíproco e do acordo de vontades das partes.<sup>84</sup>

Entendendo os contratos como atos e negócios jurídicos bilaterais, faz-se imprescindível a observância da capacidade das partes em contratar, pois atos praticados por partes totalmente incapazes ou parcialmente incapazes ensejam, respectivamente, anulabilidades ou nulidades do negócio jurídico.<sup>85</sup> Observada a capacidade dos agentes, bem como as demais condições de validade e os princípios que regem a relação contratual, os contratos tendem a ser negócios jurídicos exitosos, eficazes e eficientes, transformando-se na mais pura representação da vontade das partes.

Considerando que o contrato, como negócio jurídico, seja o instituto que melhor representa a vontade das partes, desde que hígido e exigível, o princípio do *pacta sunt servanda* acomoda-se nas relações contratuais de forma a dotá-las de segurança jurídica. O princípio do *pacta sunt servanda* pode ser considerado um brocardo jurídico, representando um pensamento sintetizado em uma expressão reconhecida no meio jurídico como verdade e, em tradução livre, reflete a expressão “os contratos devem ser respeitados”.

Fala-se em segurança jurídica, pois, uma vez pactuado o contrato, conforme a legislação vigente e a vontade das partes, tem este instrumento força de lei entre seus contratantes, estabelecendo entre as partes direitos e obrigações, os quais deverão ser estritamente seguidos sob pena de aplicação de penalidades. Dá-se, neste tanto, a aplicabilidade do *pacta sunt servanda* no que tange a obrigação de cumprir o disposto contratualmente, bem como de realizar a manutenção do contrato enquanto este perdurar e possuir efeitos.

Decorre do *pacta sunt servanda* o princípio da obrigatoriedade dos contratos, pois, conforme bem elucida Sílvio de Salvo Venosa, torna-se obrigação das partes cumprir e fazer cumprir o contrato, visto que “uma vez concluído, o contrato deve permanecer incólume, imutável, em suas disposições, intangível por vontade

---

<sup>83</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

<sup>84</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações**: Parte Especial. Tomo I, Contratos. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 5.

<sup>85</sup> WALD, Arnoldo. **Obrigações e Contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 195.

unilateral de um dos contratantes.”<sup>86</sup> Todavia, é importante destacar que, muito embora vigore o *pacta sunt servanda* nas relações contratuais, em situações excepcionais estes instrumentos poderão ter suas condições revisadas por força de uma intervenção judicial.

Os contratos são pactuados em determinado período em que as condições são favoráveis para a realização do negócio jurídico, entretanto, no decorrer da relação, poder-se-ão evidenciar situações prejudiciais a uma ou ambas as partes, seja em função de disposição expressa nos instrumentos, seja em função de fator superveniente alheio à vontade das partes. Nesses casos, é comum serem respeitadas as instâncias dos acordos contratuais, nos quais usualmente se resolvem eventuais problemas que prejudiquem a manutenção dos instrumentos.

Os acordos extrajudiciais, usualmente, resolvem os problemas advindos da relação contratual, neles geralmente ocorre a flexibilização e estipulação de condições mais favoráveis para a parte prejudicada, mediante pactuação de acordos aditivos aos contratos, confissões de dívida e/ou termos de transação. Entretanto, na hipótese de tais acordos não surtirem efeito na tentativa da manutenção do contrato, seja pelo insucesso de sua tentativa, seja pela negativa de uma das partes em acordar extrajudicialmente, desde que esvaídas as possibilidades de acordar uma composição para a manutenção contratual, a parte prejudicada poderá buscar intermediação judicial na resolução do conflito.

No entanto, não há o que se falar em intermediação judicial acerca de disposição contratual livremente pactuada e que não prejudique ou beneficie demasiadamente uma das partes, uma vez que a revisão contratual judicial mitiga os efeitos do princípio do *pacta sunt servanda*, mas apenas nas hipóteses de fundamentado motivo e de não composição amigável. Fala-se mitigação do *pacta sunt servanda* uma vez que a sentença judicial substitui a vontade de um dos contratantes.<sup>87</sup>

O advento da pandemia de COVID-19, em relação aos contratos de locação em shopping center, foi um grande desafio para os contratantes, pois expôs as fragilidades oriundas do fechamento dos shopping centers e da impossibilidade de

---

<sup>86</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Obrigações e Responsabilidade Civil. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 67.

<sup>87</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Obrigações e Responsabilidade Civil. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 67-69.

atuar dos lojistas. Nesse período, diversos foram os impasses enfrentados pelos lojistas e empreendedores na defesa de seus interesses, alguns solucionados mediante acordos e outros mediante revisão judicial.

Sobretudo, é importante rememorar que a pandemia de COVID-19 afetou ambas as partes da relação contratual entre lojistas e empreendedores como bem destacado nos itens anteriores. Dada as condições economicamente menos favoráveis aos lojistas nesta relação, e sendo eles os que ensejaram maior número de solicitações de revisões e/ou ajustes contratuais, estas solicitações e seus respectivos efeitos serão objeto de destaque na sequência.

Dos pedidos dos locatários, na via extrajudicial, denotam-se, quase em sua totalidade, os de redução, suspensão e/ou isenção de reajustes, alugueres e encargos da locação, estes que usualmente eram objeto de acordos como a concessão de suspensões ou descontos temporários e repactuação de dívidas. Entretanto, também foram diversos os pedidos de rescisão contratual, os quais, salvo raras exceções, tiveram terreno difícil, nebuloso e controvertido, a grande maioria convergindo no judiciário.

Refere Judith Martins Costa que se encontravam, com frequência, na fundamentação dos pedidos de rescisão contratual, institutos como o da onerosidade excessiva e da impossibilidade de prestar, ambos supervenientes em face da pandemia de COVID-19 no decorrer da relação contratual.<sup>88</sup> Brevemente, destacamos a seção IV - Da Resolução por Onerosidade Excessiva do Código Civil de 2002, artigo 478, que esclarece a onerosidade excessiva como aquela que define a possibilidade de o devedor da obrigação resolver o contrato quando a prestação desta se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem a outra parte em função de acontecimentos supervenientes.<sup>89</sup>

Relevante, igualmente, é refletirmos sobre o artigo 479 do Código Civil de 2002, o qual dispõe que a referida resolução poderá ser evitada na hipótese de alteração equitativa do contrato. Percebe-se aqui a vontade do legislador em relação à prática do princípio da supremacia da ordem pública, de expressar ao juiz que este

---

<sup>88</sup> COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020, p. 402.

<sup>89</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

terá, no exercício da revisão contratual, a faculdade de exercer o resguardo da relação contratual mediante a observação dos princípios da obrigatoriedade dos contratos, consensualismo, *pacta sunt servanda* e boa-fé objetiva.

Tratando sobre a impossibilidade de prestar, é pertinente referirmos que, na relação de locação de espaço, definem-se como obrigações principais: (i.) a cedência, pelo locador, do espaço ao locatário, e (ii.) o pagamento, pelo locatário, do aluguel ao locador, sendo as demais obrigações acessórias do instrumento. Neste sentido, sob a ótica do empreendedor de shopping center, não há o que se falar acerca de impossibilidade de prestar, uma vez que este prestava, mesmo que parcialmente, a sua obrigação principal, a qual caracteriza-se como a disponibilidade do imóvel ao locatário.<sup>90</sup>

Com relação aos locatários de espaço em shopping center, afastemos a análise daqueles que têm suas operações enquadradas no rol de atividades essenciais permitidas pelo poder público, pois muito embora em alguns momentos o fechamento do empreendimento tenha sido obrigatório, estas atividades seguiram atuando e comercializando. Dita atuação ocorreu nas seguintes modalidades: (i.) atendimento *in loco* com número reduzido de clientes; (ii.) *delivery* – traduzido, “entrega”; (iii.) *take-away* – traduzida, “pegue e leve”; e (iv.) *drive-thru* – não possui tradução direta para o português, porém trata-se de prática comercial que ocorre pela janela do veículo. Vejamos os parágrafos 2º e 3º do inciso XXXIX do decreto municipal nº 20.534 de 31 de março de 2020 da cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul.

§ 2º O funcionamento de restaurantes, bares, lancherias e similares é permitido apenas por sistema de tele-entrega (*delivery*), pegue e leve (*take away*), sendo vedado o ingresso de clientes nos estabelecimentos e a formação de filas, mesmo que externas.

§ 3º O funcionamento de padarias e lojas de conveniência é permitido apenas por sistema de tele-entrega (*delivery*), pegue e leve (*take away*), com restrição do número de clientes, na proporção de 1 (um) cliente para cada 1 (um) atendente, sendo vedado o ingresso de clientes nos espaços de convivência e a formação de filas, mesmo que externas.<sup>91</sup>

<sup>90</sup> GONÇALVES, Diego Brito Câmara. O novo Coronavírus e os contratos de locação de shopping center: breves notas sobre a revisão judicial do contrato e os seus limites. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020, p. 112.

<sup>91</sup> PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.534, de 31 de março de 2020**. Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), no Município de Porto Alegre. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em:

Restam, portanto, a análise da impossibilidade de prestar daqueles locatários que não puderam utilizar o espaço locação em função das determinações do poder público. Ou seja, trata-se de uma impossibilidade jurídica e temporária, não podendo, erroneamente, ser imputada ao empreendimento, conforme refere Judith Martins Costa, *in verbis*:

Trata-se, pois, de uma *impossibilidade não imputável ao empreendimento*, devedor da prestação de manter o estabelecimento aberto; absoluta, pois essa prestação é irrealizável por motivo jurídico; parcial, pois em relação a algumas atividades poderá manter-se a abertura - a questão centrando-se, sob essa ótica, no distanciamento entre o uso normal (econômico) da coisa e uso que pode ser exercido na situação em que ora se encontra; e temporária, pois deverá cessar quando cessarem as determinações do Poder Público, expressas nos atos normativos [...].<sup>92</sup>

Além disso, acerca das possibilidades de inadimplemento de obrigação, Ruy Rosado de Aguiar Júnior menciona serem duas, quais sejam: o inadimplemento da obrigação por “fatores negativos contemporaneamente a celebração, ou a ela supervenientes”.<sup>93</sup> São as hipóteses:

[...] os vícios invalidantes do ato, causadores de nulidades (p. ex.: impossibilidade absoluta da prestação, art. 166, II, do Código Civil), de anulabilidade (p. ex.: vício da vontade por erro — art. 138 do Código Civil), dolo (art. 145 do Código Civil), coação (art. 151 do Código Civil), estado de perigo (art. 156 do Código Civil), lesão (art. 157 do Código Civil), fraude contra credores (art. 158 do Código Civil), ou de invalidade por vício redibitório (art. 441 do Código Civil). O ato existiu, mas é inválido, com ineficácia ampla (atos nulos) ou mera ineficácia (como os atos anuláveis).<sup>94</sup>

Conclui Ruy Rosado que os contratos “que não forem afetados por essas deficiências são atos válidos e eficazes.”<sup>95</sup> Neste sentido, é possível verificar que não há a quem imputar a culpa pela pandemia de COVID-19, tampouco o que se falar acerca de nulidades, impossibilidade absoluta da prestação ou quaisquer outros

---

[http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smam/usu\\_doc/decreto\\_20.534.pdf](http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smam/usu_doc/decreto_20.534.pdf). Acesso em 15 jun. 2022.

<sup>92</sup> COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020, p. 407.

<sup>93</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro: AIDE, 2003, p. 22.

<sup>94</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro: AIDE, 2003, p. 22.

<sup>95</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro: AIDE, 2003, p. 22.

fatores previstos supra em relação à possibilidade de inadimplemento das obrigações decorrentes do contrato de locação em shopping center.

Outrossim, restando aclarado que advêm do poder público as determinações de fechamento dos shopping centers e suas lojas, especificamente para as consequências advindas destas restrições, pode-se aplicar a teoria do Fato do Príncipe, segundo a qual atos do poder público que oneram, indiretamente, a relação contratual geram dificuldades para a sua produção de efeitos. Portanto, é questionável o ato de mitigar os efeitos dos contratos em função dos pedidos de resolução contratual motivados por onerosidade excessiva e impossibilidade de prestar.

Deflagra-se, portanto, a ausência de responsabilidade dos empreendedores e dos lojistas nas consequências advindas das decisões do poder público em combate à pandemia de COVID-19, bem como a ausência de eventual enriquecimento sem causa para quaisquer das partes. Afasta-se, imediatamente, outro enquadramento suscitado pelos lojistas nos pedidos de rescisão do contrato de locação em shopping center, qual seja a teoria da imprevisão, conhecida no meio jurídico por *rebus sic stantibus*, a qual carece, segundo Maria Helena Diniz, da observação sobre a excessiva onerosidade para uma parte e o excessivo benefício à outra<sup>96</sup>, tal como reza o artigo 478 do Código Civil de 2002:

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.<sup>97</sup>

Além disso, ainda foi possível verificar, nos pedidos de rescisão contratual dos lojistas de shopping centers, motivações evocando os institutos do caso fortuito e força maior previstos no artigo 393 e a deterioração da coisa alugada prevista no artigo 567, ambos do Código Civil de 2002. Ainda, a quebra do dever do locador de garantir o uso pacífico do imóvel alugado previsto no inciso II, artigo 22 da Lei 8.245 de 1991. Vejamos, no item a seguir, alguns julgados que refletem os pedidos de revisão dos

---

<sup>96</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 94.

<sup>97</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

contratos de locação em shopping centers no período da pandemia de COVID-19, bem como o entendimento aplicado pela jurisprudência.

### 3.3 ANÁLISE DAS DECISÕES JUDICIAIS RELATIVAS AOS PEDIDOS DE REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

Inevitavelmente, durante a pandemia de COVID-19, nem todos os conflitos entre lojistas e empreendedores de shopping centers puderam ser compostos administrativa e amigavelmente, o que foi possível verificar com o número crescente de demandas judiciais que versavam acerca de revisões, rescisões e eventuais pedidos de indenização. Conforme referido no item anterior, foram diversas as motivações e fundamentações destes pedidos e, igualmente, foram diversos os entendimentos dos julgadores em face de tão novo, inesperado e inexplorado tema.

Dada esta diversidade de demandas e decisões judiciais decorrentes deste período, faz-se necessário que as analisemos criticamente, pois muitas foram as tentativas de enquadramentos gerais de regras e entendimentos sobre as referidas contratações, o que, inquestionavelmente, gerou confusões e difícil compreensão. Contudo, não olvidemos que os contratos possuem caráter de fato jurídico, gerando efeitos, obrigações e direitos às suas partes contratantes, sendo capazes, segundo Caio Mario da Silva Pereira, de iniciar, modificar e extinguir relações jurídicas.<sup>98</sup>

Os contratos, independentemente de sua natureza, possuem, desde a sua concepção, cláusulas e condições que resguardam as partes no cumprimento e recebimento de obrigações compondo, estas partes, polos distintos, porém não necessariamente opostos em relação aos frutos oriundos da relação contratual. Todavia, durante a pandemia de COVID-19, pode-se, pacificamente, referir que o principal causador das dificuldades enfrentadas pelos lojistas e empreendedores de shopping centers, não foi o baixo fluxo de clientes nos empreendimentos dado o temor popular com a contaminação de Coronavírus, tampouco foi a reorganização necessária em função das medidas de prevenção e combate à pandemia de COVID-19, com exceção de apenas uma, qual seja, a necessidade de fechamento parcial e/ou total do empreendimento e de seus lojistas.

---

<sup>98</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de Direito Civil: Parte Geral. Salvador: JusPodivm, 2017, p 592, *apud* PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições do direito civil**: Contratos. Volume III. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 291.

Considerando que ditos fechamentos dos shopping centers são oriundos de determinações do poder público, não se pode afastar a teoria do Fato do Príncipe, a qual conforme anteriormente referido, trata da condição superveniente à vontade das partes. Neste sentido, quando os pedidos de rescisão contratual são somados ao Fato do Príncipe, bem como onerosidade excessiva e da teoria da imprevisão, é comum que as decisões judiciais se contradigam nas diferentes instâncias, vejamos a ementa da apelação cível TJ-MG – AC, 10000210398723001 MG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO EM "SHOPPING CENTER" - EXCLUSÃO DA MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA - PANDEMIA - COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - FATO DO PRÍNCIPE - REVISÃO DO VALOR DA PENALIDADE - POSSIBILIDADE. - Sabe-se que em razão da pandemia ocasionada pelo coronavírus (Covid-19) o poder público editou normas limitando o exercício da atividade econômica com determinação de fechamento de diversos estabelecimentos comerciais, como o caso do autor, locatário - O Código Civil estabelece a possibilidade de revisão ou rescisão contratual por fato superveniente diante de uma imprevisibilidade somada a onerosidade excessiva, quando preenchidos os requisitos a saber: a) a existência de um contrato comutativo de execução continuada; b) alteração radical das condições econômicas; c) onerosidade excessiva para um dos contraentes e d) imprevisibilidade e extraordinariedade das mencionadas alterações - Tendo sido evidenciadas tais circunstâncias no caso concreto, deve ser acolhido o pedido de redução da prestação devida, uma vez que o réu/apelado também sofreu severo impacto em razão dos fatos supervenientes - Recurso da parte autora ao qual se dá parcial provimento.<sup>99</sup>

Trata-se, o julgado supra, de apelação em face de sentença que julgou improcedente o pedido do lojista de rescisão contratual cumulado com exoneração do pagamento das penalidades oriundas de rescisão antecipada e declaração de inexistência de débitos do contrato de locação de loja em shopping center. O shopping center, na condição de réu, alegou não haver necessidade do pedido de rescisão contratual, uma vez que o lojista já havia realizado a devolução das chaves da loja objeto do contrato. Alegou ainda que o lojista não possui débitos para serem declarados quitados, com exceção da necessidade do pagamento, por parte do lojista, da multa por rescisão antecipada do contrato.

Percebe-se que o shopping center tão somente requer o cumprimento do que contratualmente havia sido acordado, uma vez que, o contrato de locação e seus

---

<sup>99</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. 20ª Câmara Cível. **Apelação Cível nº 10000210398723001 MG**. Relatora: Lílian Maciel. Data de Julgamento: 21/07/2021. DJe: 22/07/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1252089343/inteiro-teor-1252089392>. Acesso em: 28 ago. 2022.



acessórios possuíam, de forma expressa, as penalidades incidentes para a parte que rescindisse o contrato antecipadamente. Muito embora a teoria do Fato do Príncipe seja um fator relevante para a análise do caso, é importante referirmos que, usualmente, os contratos e normas gerais dos shopping centers englobam esta hipótese no rol daquelas que não alteram a aplicação de penalidades por descumprimento contratual, neste caso, a do prazo.

Não obstante o enunciado 365 da IV Jornada do Direito Civil tenha buscado aclarar o tema do “excessivo benefício a outra parte” referindo que “a extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração das circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena,”<sup>100</sup> faz-se necessário a análise do caso específico, bem como a observação de seus critérios de admissibilidade para eventuais enquadramentos. Segundo Maria Helena Diniz, são os critérios de admissibilidade da teoria da imprevisão, ou *rebus sic stantibus*,: (i.) vigência de um contrato comutativos de execução continuada; (ii.) alteração radical das condições econômicas no momento da execução do contrato, em confronto com as do benefício exagerado para o outro; (iii.) onerosidade excessiva para um dos contratantes e benefício exagerado para o outro; e, (iv.) imprevisibilidade e extraordinariedade da modificação.<sup>101</sup>

Neste sentido, não incide a onerosidade excessiva prevista no artigo 478 do Código Civil de 2002 e, portanto, afasta-se a aplicação do *rebus sic stantibus* neste caso, uma vez que, mesmo com a mitigação da necessidade de presença de benefício exagerado à outra parte decorrente do enunciado 365 referido supra, no decorrer de toda a fundamentação do lojista autor, não foi possível vincular efeitos oriundos da pandemia ou das consequências das restrições do poder público em favor do shopping center. Além disso, não há o que se falar em *rebus sic stantibus*, em consequência de disposição contratual ratificada pelas partes. Isto é, a multa contratual é dispositivo presente na contratação desde sua composição, não sendo

---

<sup>100</sup> CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. IV Jornada de Direito Civil. Coordenador-Geral: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Norma: Código Civil 2002, art. 478. Norma: Código Civil – Lei n. 10.406/2002, art. 478. **Enunciado 365**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, 2007. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>. Acesso em: 28 ago. 2022.

<sup>101</sup> BARBOSA, Celine Pessoa de Mello. A possibilidade de extinção/revisão do contrato de locação em shopping center. In: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords). Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário. Porto Alegre: IBRADIM, 2020, p.102-103 *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 94.

possível alegar desconhecimento ou despreparo quanto a sua aplicação em função da quebra de disposições previstas no contrato, muito embora a motivação seja oriunda de fato superveniente.

Após indeferimento dos pedidos do autor em primeira instância, este apelou revisão ao órgão colegiado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o qual reformou a sentença originária dando parcial provimento ao pedido do autor. Deste modo, a penalidade teve sua monta reduzida em dois terços e sua aplicação dada em função do entendimento de que a situação atípica decorria do Fato do Príncipe, pelo que somente seria razoável se ambas as partes suportassem parcialmente os ônus advindos desta rescisão.

Claramente, obtivemos com este julgado um exemplo de intermediação judicial oriunda da revisão contratual, que, todavia, mitigou os efeitos de outros princípios como o da obrigatoriedade dos contratos *pacta sunt servanda*. Menciona-se mitigação de outros princípios, pois a decisão judicial substituiu a vontade de uma das partes e determinou novas condições para o que fora previamente pactuado no contrato.

Pode-se concluir que a decisão supra analisada, em muito, foi desfavorável ao shopping center, pois além de perder a operação do lojista, teve a multa por rescisão antecipada que lhe seria devida reduzida em dois terços do valor e, ainda, teve que dividir os custos judiciais oriundos da demanda judicial proposta pelo lojista. Assim como anteriormente versado, estes são os casos em que se faz necessária uma visualização mais apurada no sentido de perceber se a intermediação judicial, ao invés de compor e solucionar a lide, está majorando o ônus a quem, igualmente, está enfrentando dificuldades oriundas da pandemia de COVID-19.

Conforme referido anteriormente, há que se ter cautela neste período de crescente número de pedidos de revisões e rescisões contratuais, a fim de que se afaste eventuais “oportunistas” ou “ganchos” no intuito de vincular a pandemia de COVID-19 e todas as consequências dela decorrentes com anteriores e já percebidos problemas financeiros enfrentados pelos lojistas.

Foi possível identificar, na medida em que se agravava a pandemia de COVID-19, pedidos de rescisões com alegadas dificuldades financeiras e impossibilidade de prestar de farmácias, supermercados e restaurantes. Entretanto, este tipo de comércio, durante quase todo o período da pandemia de COVID-19, teve sua operação resguardada mesmo que com restrições, ou modalidades diversas das

que se praticavam – alguns ramos, inclusive com crescimento de clientes. Vejamos outro julgado em que é possível perceber o cuidado necessário nas revisões contratuais advindas do poder judiciário:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER. EXPLORAÇÃO DE RESTAURANTE. PANDEMIA DA COVID-19. ALEGAÇÃO ONEROSIDADE EXCESSIVA. PRETENSÃO EXONERAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE DIREITO. REVISÃO DE ALUGUÉIS. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1 - Mesmo na conjuntura da pandemia da COVID-19, não se pode perder de vista que a intervenção do Judiciário sobre a atividade econômica - em especial aquela desenvolvida por particulares em pé de igualdade - reveste-se de caráter subsidiário e excepcional, notadamente diante do prestígio de que goza a liberdade contratual no ordenamento jurídico (Lei nº 13.874/2019, art. 2º, inc. I e III). 2 - De acordo com a doutrina especializada (por todos, o civilista José Fernando Simão), a pandemia instalada em razão do novo coronavírus (SARS-CoV-2), causador da COVID-19, não caracteriza, no âmbito das obrigações pecuniárias (dar dinheiro), aquilo que se denomina de caso fortuito ou força maior, uma vez que a transitoriedade desse fenômeno não implica a impossibilidade de adimplemento da prestação. Em verdade, a peste pode, a depender da particularidade da situação concreta envolvendo obrigação pecuniária, configurar motivo imprevisível a ensejar a alteração da base objetiva do contrato - elemento circunstancial dos negócios jurídicos bilaterais, onerosos, comutativos e dependentes de fatos futuros -, o que, conforme o caso, pode vir a permitir a revisão judicial da avença, a fim de reajustar as vontades ao novo momento em que se encontram as partes (Código Civil, arts. 317 e 478). 3 - A pretensão de revisão de cláusulas negociais deve ser analisada pelo Poder Judiciário a partir do cenário fático retratado em cada processo, haja vista que a existência, por si, do vírus não retira da parte interessada o ônus de comprovar a satisfação de todos os requisitos legais à obtenção do pronunciamento jurisdicional por ela esperado. É dizer, em um contexto em que a análise casuística se impõe, revela-se de todo despiciendo que o Magistrado confabule hipóteses, teça presunções aleatórias ou mesmo expresse sua opinião genérica sobre o contexto social. 4 - Peculiaridade do caso concreto que evidencia que a Apelante - empresa do ramo de restaurante - já estava em crise econômica antes do advento da pandemia. Nesse contexto, ficou evidente que foi a crise pré-existente que impediu a Apelante de atravessar a crise econômica decorrente da adversidade sanitária. As consequências da situação pretérita não podem ser repassadas à Apelada, empresa que explora shopping center, pois fazem parte do risco do negócio que o lojista livremente escolheu explorar. Não foi apenas em virtude de acontecimento extraordinário e imprevisível que a multa contratual por rescisão da locação se tornou excessivamente onerosa, de modo que o pressuposto legal de revisão do contrato por onerosidade excessiva previsto no Código Civil (art. 478) não está presente. 5 - A pretensão de revisão de aluguéis deve ser analisada em cotejo com as reduções de valores oferecidas pelo shopping, que somente não puderem ser integralmente aproveitadas pelo lojista porque já estava inadimplente. Não se mostra razoável impor redução de aluguel em relação ao mês de fevereiro/2020, pois a prova dos autos mostra que a atividade não sofreu impacto da pandemia naquele momento. A partir de março, as facilidades oferecidas pela Apelada impediram a quebra da base objetiva do contrato (arts. 317 e 479 do CC). 6 - Ontologicamente, a atividade econômica via delivery e drive thru poderia ter sido operacionalizada. A falta de atitude nesse sentido é um problema cujas consequências recaem sobre a empresa que poderia ter agido e não agiu, e não sobre o locador do espaço comercial

que ela ocupa. As dificuldades concernentes à qualidade dos produtos e os custos de contratação de parceiros comerciais não são exclusivos do estabelecimento da Apelante. Nesse cenário, a exoneração do aluguel a partir de abril/2020 não pode ser concedida. Apelação Cível desprovida.<sup>102</sup>

Trata-se, o julgado supra, de apelação em face de sentença que julgou improcedente o pedido do lojista de rescisão contratual cumulado com exoneração do pagamento dos alugueres que seriam devidos e das penalidades oriundas de rescisão antecipada, declarando onerosidade excessiva para a manutenção do contrato de locação de loja para a operação de restaurante em shopping center. O shopping center, na condição de réu, alegou não ser razoável a rescisão contratual, bem como a exoneração dos alugueres e penalidades previstas contratualmente, em função de ter concedido descontos no decorrer da pandemia de COVID-19 a todos os lojistas.

O shopping center alega, ainda, que o lojista possuía dívidas desde antes desta condição atípica propiciada pela pandemia de COVID-19, e que estaria utilizando-a como motivação para liberação de valores que seriam devidos em função de iminente rescisão contratual. Além disso, por se tratar de atividade essencial, muito embora a praça de alimentação estivesse inoperante temporariamente, seria possível, ao lojista, utilizar de métodos que viabilizassem a sua operação, são eles, os já referidos anteriormente, *Take away, delivery e drive-thru*.

É possível verificar, no caso em análise, a atenção do juiz no que tange a sua intermediação judicial no caso fático, pois se buscou examinar, empiricamente, todo o contexto e suas particularidades, afinal a própria LINDB (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) em seu artigo 5º refere: “Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.”<sup>103</sup> Neste sentido, o cuidado com a manutenção do contrato e dos direitos e obrigações advindos dele, somados à interpretação adequada dos fatos culminou com a – acertada – decisão de indeferimento do pedido do autor, em função dos princípios do *pacta sunt servanda*, boa-fé objetiva e consensualismo.

O juiz afastou, ainda, a possibilidade de enquadramento dos institutos do caso fortuito e da força maior, adotando a teoria da unificação defendida por José Fernando

---

<sup>102</sup> DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 5ª Turma Cível. **Apelação Cível nº 0711280-54.2020.8.07.0001 DF**. Relator: Ângelo Passareli. Data de Julgamento: 09/12/2020. DJe: 11/01/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1151569401/inteiro-teor-1151569420>. Acesso em: 28 ago. 2022.

<sup>103</sup> BRASIL. **Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

Simão, que refere que “[...] não há distinção eficaz entre o caso fortuito e a força maior. A duas porque não se trata de caso fortuito nem força maior a pandemia. [...]”, Explica Simão, que não há o que se falar em impossibilidade absoluta, uma vez que a pandemia de COVID-19, embora duradoura, é passageira, portanto, não é apropriado o enquadramento do instituto da força maior.<sup>104</sup>

Orlando Gomes, igualmente, defende a unificação dos conceitos de caso fortuito e força maior em razão de suas identidades, mencionando serem ambos eventos imprevisíveis não esperados, conceituando: “caso fortuito e força maior é todo fato necessário, a cujos efeitos não é possível resistir.”<sup>105</sup> Pode-se, portanto, compreender que caso fortuito e força maior se aplicam nos casos em que não há reversibilidade do quadro, o que não é o caso da pandemia de COVID-19 que teve suas medidas de enfrentamento e prevenção flexibilizadas no decorrer do tempo.

Ainda, por se tratar de restaurante, é possível referir que o lojista nunca teve sua atividade completamente inoperante, sendo-lhe viável outras modalidades de atendimento que não a usual, porém, a seu critério, ditas modalidades não foram operacionalizadas. Deste modo, é possível aludir que não há que se falar em vinculação da pandemia de COVID-19 a uma impossibilidade de prestar superveniente, pois percebe-se, neste caso, a tentativa de mitigação, por parte do lojista, de suas obrigações para com o locador.

Após indeferimento dos pedidos do autor em primeira instância, este apelou revisão ao órgão colegiado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, o qual manteve a sentença originária e indeferiu os pedidos da apelação. Concluiu o colegiado, que as medidas apresentadas pelo shopping center na tentativa de reduzir os impasses oriundos da pandemia de COVID-19 não foram suficientes para o lojista, não pelo fato de não contemplarem a complexidade da situação econômica de seus lojistas, mas sim porque o locatário já possuía dívida, a qual, inclusive, era objeto de execução judicial cumulada com despejo em face do inadimplemento anterior ao período de pandemia.

Verifica-se, com esta decisão, a preocupação do poder judiciário na reverberação de precedentes na jurisprudência, pois caso diferente fosse a sua

---

<sup>104</sup> SIMÃO, José Fernando. O contrato nos termos da COVID-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. **Migalhas**, [S. l.], 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais>. Acesso em: 28 ago. 2022.

<sup>105</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 248.

decisão, o shopping center teria de suportar, sozinho, o ônus de uma crise econômica que sequer ocorreu em função da fundamentação alegada pelo autor, pois foi vinculada à pandemia de COVID-19. Ainda maior seriam os danos oriundos do deferimento dos pedidos do autor, pois eventual liberação de valores e penalidades geraria, certamente, um elevado número de solicitações extrajudiciais e/ou pedidos de revisões judiciais em virtude de liberação de multas e obrigações dos contratos uma vez que abrandadas, judicialmente, as travas contratuais que preservam a sua obrigatoriedade e manutenção.

Cabe ressaltar que os pedidos de rescisões contratuais que, eventualmente, venham a culminar no judiciário são casos extremos em que não há qualquer hipótese de composição administrativa e amigável. Portanto, findaram-se na via extrajudicial todas as hipóteses de manutenção contratual, pelo que cabe ao juiz a apreciação do mérito e o resguardo da proporcionalidade do término da relação contratual, buscando uma via menos onerosa para ambas as partes.

Os casos de rescisão contratual foram os mais recorrentes nas lides oriundas dos contratos de locação em shopping center no período de enfrentamento da pandemia de COVID-19, visto que inúmeras foram as tentativas de composição propostas por lojistas e empreendedores no intuito da manutenção das operações nos shopping centers. Todavia, quando não possíveis tais ajustes considerados negociais – como descontos, reduções, suspensões e isenções de valores devidos da locação – é legítimo que a parte que se sinta lesada busque intermediação judicial mediante revisão contratual.

O julgado que será analisado a seguir trata-se, justamente, de um caso em que não há vontade de rescisão contratual entre as partes, mas sim um pedido de intervenção face às negativas de composição amigável advindas do shopping center. O lojista, neste caso, recorre ao judiciário para que lhe seja atendido pedidos de isenção dos alugueres e flexibilização dos valores da locação e, em razão do risco iminente da continuação da locação com a ausência destas concessões, foi peticionado com tutela de urgência. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. TUTELA DE URGÊNCIA. PARCIALMENTE CONCEDIDA. Concedida parcialmente a tutela de urgência para reduzir o aluguel mensal no período de dezembro de 2020 a dezembro de 2021, pois demonstrada a probabilidade do direito na ação e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, especialmente em razão das consequências econômicas decorrentes da pandemia da Covid-19. Quantum de 30% de redução é

suficiente e proporcional ao caso. Por outro lado, não cabe em tutela a alteração do índice de correção do contrato, pois isso implicaria em adiantamento do mérito do processo. Recurso parcialmente provido.<sup>106</sup>

A demanda supra se trata de agravo de instrumento em face de decisão que determinou improcedente o pedido do lojista de isenção do aluguel mensal de dezembro de 2020 a dezembro de 2021, cumulado com o pedido de substituição do índice IGP-DI/ FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna) pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, declarando onerosidade excessiva e risco iminente de rescisão contratual na hipótese de negados os seus pedidos. O shopping center, na condição de réu, alegou ter praticado diversas medidas para abrandar as dificuldades advindas da pandemia de COVID-19, concedendo descontos em diversos valores do contrato de locação de loja para operação de academia no shopping center.

Dos pedidos do lojista descritos supra, a isenção do aluguel foi solicitada com tutela de urgência e, o indeferimento do pleito, possibilitou, ao lojista, o recurso cabível, neste caso, agravo de instrumento. Alega a agravante que, logo após o término da restrição total de atuação das academias em shopping center, o Decreto Municipal nº 20.757 de 14 de outubro de 2020 da cidade de Porto Alegre autorizou o retorno das atividades conforme segue em seu artigo 17 parágrafo 3º:

§ 3º O funcionamento das academias fica permitido, inclusive em clubes sociais, shoppings centers e centros comerciais, observado o distanciamento mínimo de 1 (um) aluno a cada 16m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados), podendo ser acompanhado por 1 (um) profissional.<sup>107</sup>

<sup>106</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. 16ª Câmara Cível. **Agravo de Instrumento nº 50523174520218217000 RS**. Relatora: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos. Data de Julgamento: 08/07/2021, DJe: 08/07/2021. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1287209050/inteiro-teor-1287209060>. Acesso em 28 ago. 2022.

<sup>107</sup> PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.757, de 14 de outubro de 2020**. Altera os §§ 3º e 7º do art. 13, o § 3º do art. 17, o § 3º do art. 22, inclui o inc. XXXV no caput e o § 11 no art. 13, todos do Decreto nº 20.625, de 23 de junho de 2020, para permitir quadras esportivas, excluir a restrição de dias para o funcionamento das academias, afastar a restrição para esportes coletivos e permitir o funcionamento de brinquedotecas, espaços kids, playgrounds e espaços de jogos nos estabelecimentos. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/decreto/2020/2075/20757/decreto-n-20757-2020-altera-os-3-e-7-do-art-13-o-3-do-art-17-o-3-do-art-22-inclui-o-inc-xxxv-no-caput-e-o-11-no-art-13-todos-do-decreto-n-20625-de-23-de-junho-de-2020-para-permitir-quadras-esportivas-excluir-a-restricao-de-dias-para-o-funcionamento-das-academias-afastar-a-restricao-para-esportes-coletivos-e-permitir-o-funcionamento-de-brinquedotecas-espacos-kids-playgrounds-e-espacos-de-jogos-nos-estabelecimentos>. Acesso em 15 jun. 2022

Mesmo após a liberação de atuação das academias em shopping center, é possível perceber, com o decreto supra, que estas não puderam retomar a normalidade de sua operação, pelo que se deixou de não auferir ganhos para auferir ganhos reduzidos, em função do decréscimo no número de alunos. Neste sentido, resolveu, o colegiado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul reformar a decisão de indeferimento originária e deferir parcialmente o agravo do lojista.

Fala-se “parcial”, pois o colegiado entendeu não ser adequada a isenção total do aluguel tal como havia sido solicitado pelo lojista, mas sim a redução de 30% daquele valor, a título de aluguel, que seria devido mensalmente. Além disso, refere o colegiado que não caberia tutela ao pedido de alteração do índice de reajuste do contrato de locação, pois implicaria, inevitavelmente, em adiantamento do mérito do processo.

É possível verificar, como fundamento legal da decisão de provimento parcial do agravo de instrumento interposto pelo lojista autor, o artigo 317 do Código Civil de 2002, em função de sua significativa redução de clientes. Dito dispositivo evoca a necessidade de o magistrado observar a possibilidade de majorar ou minorar o valor da prestação em função de motivos imprevisíveis pelos quais se sobrevenha desproporção entre valor devido e o do momento da execução.

Ainda, acerca da redução do valor do aluguel, pode-se compreendê-la como plausível, dada a exposição do caso fático e que esta seria a única via para realizar a manutenção do contrato. Percebe-se, ainda, que a intervenção foi necessária dado o insucesso nas tratativas extrajudiciais entre as partes, portanto, cumpriu seu papel, tal como pressupõe a teoria da revisão dos contratos. Ou seja, sem realizar intervenção excessiva no disposto contratualmente, logrou-se, tão somente, adequar questões de equidade observando os princípios do *pacta sunt servanda*, a boa-fé objetiva, obrigatoriedade dos contratos e da função social do contrato.

No que tange ao pedido de alteração do índice de reajuste do contrato de IGP-DI/ FGV pelo IPCA/IBGE, após a devida cognição exauriente por parte do magistrado, este poderia prosperar parcialmente, por um ou dois anos ou até que se estabeleça um equilíbrio no que tange ao reajuste anual do contrato de locação em shopping center. Compreende-se ser razoável tal alteração, pois o índice eleito no contrato, durante o período de 12 meses, considerando como data base a do pleito judicial,



reajustou em mais de 33,35%<sup>108</sup>. Isto é, de que serviria a redução do valor do aluguel mensal em 30% se este mesmo valor seria reajustado por valor superior ao da concessão do desconto? Tal revisão judicial não surtiria quaisquer efeitos.

Conclui-se, após verificados os julgados supra, que não há unanimidade no entendimento jurisprudencial acerca dos pedidos de revisão contratual em função das consequências advindas da pandemia de COVID-19 nas relações dos contratos de locação entre lojistas e shopping center. Com exceção dos casos de rescisão e mitigação de penalidades, é possível perceber que todas as concessões de benefícios concedidas aos lojistas possuem um único fim: a manutenção dos contratos.

Deste modo, no item seguinte, serão abordadas algumas alternativas extrajudiciais para a manutenção dos contratos de locação em shopping center durante o período de pandemia de COVID-19.

### 3.4 ALTERNATIVAS À COMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DAS RELAÇÕES DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Considerando a complexidade dos empreendimentos shopping centers, é impossível referir que apenas uma frente de enfrentamento à pandemia de COVID-19 foi tomada, pois, enquanto algumas lojas sofriam com o fechamento determinado pelo poder público, outras tinham ganhos majorados em função de exercerem atividades consideradas como serviços essenciais. Diversos são os setores compreendidos por tais empreendimentos, e diversas foram as restrições impostas pelo poder público para cada tipo de operação. Portanto, é necessária a criação de um mapa de atuação, por parte dos empreendedores, durante todo o período da pandemia de COVID-19.<sup>109</sup>

Dentro deste mapa, geralmente, pode-se referir que lojas deficitárias e/ou inoperantes no shopping center, quando de mútuo acordo, tiveram suas rescisões facilitadas. Para as operações remanescentes, foi movimento universal dos shopping centers conceder descontos no fundo de promoção e propaganda, condomínio e aluguel mínimo mensal.

---

<sup>108</sup> FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Conjuntura Estatística**. São Paulo, ago. 2022. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2022-08/conjest-julho-2022.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2022.

<sup>109</sup> ABRASCE. **5 Estratégias para os shoppings enfrentarem o abre e fecha na pandemia**. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://abrasce.com.br/espaco-do-associado/tecnologia/5-estrategias-para-os-shoppings-enfrentarem-o-abre-e-fecha-na-pandemia/>. Acesso em: 16/08/2022.

Acerca do aluguel mínimo mensal, é importante rememorar, tal como exposto anteriormente, que se trata de uma garantia de que o empreendedor auferirá algum valor com aquela operação, pois, na hipótese de aquele lojista não obter ganhos que sobressaiam o valor do aluguel mínimo mensal, o aluguel percentual não será devido. É correto referir, portanto, que durante o período de fechamento das lojas ou de baixo fluxo de clientes, o aluguel percentual não incidiu sobre as operações dos lojistas, bem como no período de fechamento do shopping center, o fundo de promoção e propaganda foi um dos primeiros valores a ser suspenso ou isentado.

Evidentemente que toda e qualquer movimentação do shopping center em conceder desconto ou quaisquer outros benefícios aos lojistas no decorrer da pandemia de COVID-19 visa, além de ao bom relacionamento comercial, à manutenção dos contratos de locações.<sup>110</sup> Isto é, evita-se que se encerrem locações e esvaziem-se espaços no empreendimento no período da pandemia de COVID-19, pois tal movimento geraria custos aos empreendedores seja com a ausência de ganhos oriundos da operação encerrada, seja tendo que arcar com os custos do rateio das despesas de espaços vazios no empreendimento.

Percebe-se, portanto, que, assim como em toda relação contratual, devem ser observados os princípios basilares das boas relações contratuais, seja da boa-fé ou o do *pacta sunt servanda*. Neste sentido, durante a pandemia de COVID-19, assim como é demonstração de boa-fé objetiva o shopping center conceder benefícios para o enfrentamento das dificuldades, é, igualmente, demonstração de boa-fé o lojista apresentar, fundamentada e comprovadamente, a eventual impossibilidade de prestar e as dificuldades financeiras enfrentadas, a fim de que se afaste casuais oportunismos.

Foram diversos os frutos da imaginação dos lojistas no intuito de viabilizar as suas operações em observação às restrições impostas pelo poder público em função das medidas de enfrentamento e prevenção a pandemia de COVID-19. Lojistas do ramo de supermercados, alimentação, medicamentos e farmácias adotaram como medida de atendimento ao público as modalidades *outdoor* como *delivery*, *take away*

---

<sup>110</sup> ROLFSEN, Bianca; MORAES, Eduardo R. Vasconcelos de; PICCELLI, Paulo Athie; MOURA, Raul Calábria Macarrão. COVID-19: Análise prática e teórica sobre os direitos e deveres das partes nos contratos em curso. In: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020, p. 55.

e *drive-thru* e, conforme as restrições do poder público eram abrandadas, estas modalidades se estenderam aos lojistas do varejo, academia e cinema.

Toda e qualquer concessão de benefício durante a pandemia de COVID-19 que destoe do negocialmente pactuado no contrato de locação de loja em shopping center tem caráter temporário e transitório, ou seja, sem caracterizar precedentes invocáveis após os seus termos. Dito isto, estes pleitos, em situações normais, dificilmente seriam concedidos, uma vez que ocorrem unicamente para que permitam uma divisão justa e equilibrada dos efeitos negativos oriundos da pandemia de COVID-19 que atingiram a relação contratual.<sup>111</sup>

As ferramentas contratuais para a redução em termos das alternativas à composição e manutenção das relações de locação comercial são, nas hipóteses de descontos, isenções, suspensões ou ajustes contratuais, as cartas circulares e/ou instrumento particular de aditamento ao contrato de locação, e, nas hipóteses de renegociação e consolidação de dívidas, o instrumento particular de confissão de dívidas, o termo de acordo ou o termo transação. Todo e qualquer ajuste que seja pactuado extrajudicialmente deverá ser documentado nos instrumentos referidos supra, a fim de que se produza efeitos e se vincule aos demais instrumentos da relação contratual.

Na hipótese de não ser atendido ou cumprido qualquer ajuste pactuado entre as partes, a parte que se sentir lesada poderá mover ação judicial, a fim de que se revise, se faça cumprir, se indenize ou se rescinda a relação contratual. Importante referir que não há unanimidade, tampouco caminho indicado para se buscar revisão contratual em função das adversidades oriundas da pandemia de COVID-19 que reflitam nas relações contratuais.

Dentre os pedidos de revisão contratual, considerando a doutrina e a jurisprudência anteriormente referidas, pode-se mencionar que, os movidos por lojistas que tiveram a interrupção total ou parcial de suas operações e que versarem sobre redução nos locativos em virtude das dificuldades financeiras enfrentadas no período da pandemia de COVID-19, tendem a prosperar. Além disso, evocam-se os princípios da boa-fé objetiva e da equidade, mediante o fundamento legal previsto no artigo 317 do Código Civil de 2002, bem como o princípio do *pacta sunt servanda* em

---

<sup>111</sup> DORNELLES, Gabriela Gomes. Locações: Desconstruindo teses e construindo acordos. In: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. – Porto Alegre: IBRADIM, 2020, p.163.

função da manutenção contratual, mediante o oferecimento, ao réu, de modificar equitativamente as condições do contrato para evitar a resolução, tal como versa o artigo 419 do Código Civil de 2002.<sup>112</sup>

Deve-se afastar, portanto, os enquadramentos gerais oriundos da impossibilidade de prestar em função de onerosidade excessiva prevista no artigo 478 do Código Civil de 2002, bem como a impossibilidade de prestar em função do caso fortuito e força maior previsto no artigo 393 do Código Civil de 2002, os quais não poderiam ser apreciados sob ótica unilateral, uma vez que as consequências da pandemia de COVID-19 afetaram ambas as partes da relação contratual. Igualmente, segundo a análise fática das revisões dos contratos de locação em shopping center no período da pandemia de COVID-19, é importante afastar os pedidos fundamentados pelos artigos 567 do Código Civil de 2002 e pelo inciso II do artigo 22 da Lei 8.245/1991 dado, respectivamente, o caráter temporário da pandemia e a impossibilidade do locatário dispor no imóvel locado em função de determinações do poder público.

Recorrer ao judiciário é um direito que assiste ambas as partes da relação, todavia, não é devido relativizar os efeitos judiciais em função de desrazoáveis ou infundamentados pedidos de revisão contratual, uma vez que deverá se sobressair aos interesses individuais a relação contratual, seus princípios, direitos e obrigações.

---

<sup>112</sup> COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020, p. 423-424.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou proporcionar uma cognição da relação contratual entre lojistas e shopping centers, analisando suas principais características, bem como os desdobramentos dessa relação no período da pandemia de COVID-19. Dada a diferenciação das locações comerciais de espaços em shopping centers e as locações comerciais típicas da Lei 8.245 de 1991, foi possível analisar e compreender as suas diferenças e similaridades.

Acerca da natureza jurídica dos contratos entre lojistas e shopping centers, foram diversos os entendimentos percebidos, pelo que a pesquisa evidenciou um, não unanime, porém, majoritário entendimento. Trata-se de contrato atípico de locação de espaço em shopping center. Percebeu-se, no estudo das características da locação em shopping center, que esta nada se parece com a locação de comércio de rua, com exceção da observação procedimental prevista na Lei 8.245 de 1991 e sua subsidiariedade à Lei 10.406 de 2002.

Durante o período da pandemia de COVID-19, diversas foram as dificuldades enfrentadas por lojistas e empreendedores de shopping centers. O seu maior obstáculo foi o fechamento do shopping center e/ou de suas operações, advindo das medidas de prevenção e enfrentamento à pandemia de COVID-19 impostas pelo poder público. Percebeu-se, ainda, a relevância socioeconômica das relações entre lojistas e empreendedores, bem como o empenho despendido na tentativa de minimizar os efeitos da pandemia e de manter a relação contratual durante tão atípica situação. Ato seguinte, constatou-se que, inevitavelmente, algumas discussões fugiram da esfera administrativa e culminaram no poder judiciário, sendo necessária a compreensão das motivações dos pedidos de revisão contratual, dos dispositivos legais aplicáveis e dos princípios contratuais na realização da análise jurisprudencial.

Ao final da análise proposta no presente trabalho, foi possível verificar e sugerir alternativas à composição e manutenção dos contratos atípicos de locação em shopping center. Constatou-se que, rechaçando eventuais oportunismos e a litigância de má-fé, a composição extrajudicial é a via mais célere e eficaz para dirimir as intempéries da relação contratual.

Dentre os métodos de pesquisa, é importante referir que a leitura da doutrina sobre contratos em espécie, princípios contratuais, obrigações contratuais, Direito Civil, responsabilidade civil e locações comerciais de espaços em shopping centers e

suas principais características resultou, inequivocamente, na compreensão da relação contratual de forma consolidada. Acerca das consequências da pandemia nos contratos atípicos de locação de espaço em shopping center, relevantes foram as análises da jurisprudência e dos artigos elaborados por revistas jurídicas, pela ABRASCE e pelo IBRADIM, os quais, certamente, nortearam a compreensão fática de tão novo tema.

Visualizando os objetivos propostos, certamente algumas melhorias poderiam ser sugeridas ao presente trabalho, nas características da locação de espaço em shopping center, poderiam ser abordados os institutos do *res sperata* (cessão de direito de uso para integrar estrutura técnica do shopping center) e a cláusula de raio, os quais certamente incitariam debates e análises sob diversas óticas. No que tange aos efeitos da pandemia de COVID-19 nas relações dos contratos de locações em shopping centers, poderia ser sugerida uma análise acerca da possibilidade de automação dos contratos para a prevenção de eventuais desequilíbrios na relação contratual.

Todavia, é possível referir que a ausência das sugestões previstas supra não prejudica a consecução dos objetivos do presente contrato, os quais podem contribuir para a comunidade acadêmica com o entendimento da atipicidade da relação contratual entre lojista e shopping center. Ainda, poderá servir o presente trabalho para a elucidação dos efeitos dos impactos da pandemia de COVID-19 nos contratos atípicos de locação de espaços em shopping center.

## REFERÊNCIAS

- ABRASCE. **Guia de Shopping Center**. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://abrasce.com.br/guia-de-shoppings/>. Acesso em: 08 set. 2022.
- ABRASCE. **Plano de Mix 2017**. São Paulo, 2018. Disponível em: [https://abrasce.com.br/wp-content/uploads/2019/05/AF-PlanoDeMix-2017\\_2018.pdf](https://abrasce.com.br/wp-content/uploads/2019/05/AF-PlanoDeMix-2017_2018.pdf). Acesso em: 08 set. 2022.
- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro: AIDE, 2003.
- AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em Edificações no Novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Atipicidade Mista do Contrato de Utilização de Unidade em Centros Comerciais e seus Aspectos Fundamentais. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 716, p. 112-137, 1995.
- BASSANEZE, Solange. Primeiros Shopping Centers do Brasil. **Revista dos Shopping Centers**. São Paulo, 10 ago. 2021. Disponível em: <https://revistashoppingcenters.com.br/capa/primeiros-shopping-centers-do-brasil>. Acesso em: 08 set. 2022.
- BARCELLOS, Rodrigo. **O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais**. São Paulo: Atlas, 2009.
- BESSONE, Darcy. O Shopping na Lei do Inquilinato. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 23-33, 1992.
- BÉRGAMO, Maria Eduarda. Cessão Direta e Indireta da Locação em Shopping Center: Os limites da Autonomia Privada In: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021.
- BOITEUX, Fernando Netto. **Contratos Mercantis**. São Paulo: Dialética, 2001.
- BRANCO, Carlos Eduardo Castello; GORINI, Ana Paula Fontenelle; MENDES, Eduardo da Fonseca; PIMENTEL, Marcos de Oliveira. **Setor de shopping center no Brasil: evolução recente e perspectivas**. Rio de Janeiro: BNDES, set. 2007.
- BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 08 set. 2022.
- BRASIL. **10.192, de 14 de fevereiro de 2001**. Dispõe sobre medidas complementares ao Plano Real e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10192.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10192.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 08 set. 2022.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial: Direito de Empresa**. 23ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

COLEN, Milton. Fundo de Promoção: Conceito, Finalidade, Gestão e Rateio. *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. IV Jornada de Direito Civil. Coordenador-Geral: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Norma: Código Civil 2002, art. 478. Norma: Código Civil – Lei n. 10.406/2002, art. 478. **Enunciado 365**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, 2007. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/483>. Acesso em: 28 ago. 2022.

COSTA, Judith Martins. Impossibilidade de Prestar e Excessiva Onerosidade Superveniente na Relação entre Shopping Center e seus Lojistas. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**, Lisboa, ano LXI, número 1, 2020.

COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação**. São Paulo: Saraiva, 2018.

COSTA, Judith Martins. Reflexões Sobre o Princípio da Função Social dos Contratos. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 1, p. 41-66, 2005.



COSTA, Judith Martins. **A boa fé no direito privado**: Sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

COSTA, Mario Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 1998.

COUTO E SILVA, Clóvis do Couto. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 5ª Turma Cível. **Apelação Cível nº 0711280-54.2020.8.07.0001 DF**. Relator: Ângelo Passareli. Data de Julgamento: 09/12/2020. DJe: 11/01/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1151569401/inteiro-teor-1151569420>. Acesso em: 28 ago. 2022.

FRANÇA, Cássio; SILVA, Rogério; PERES, Ursula Dias. COVID-19: Pensamentos Complexos para Problemas Complexos. **Friedrich Ebert Stiftung**, São Paulo, 16 abr. 2020. Disponível em: <https://brasil.fes.de/detalhe/covid-19-pensamento-complexo-para-problemas-complexos/>. Acesso em 15 jun. 2022.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Conjuntura Estatística**. São Paulo, ago. 2022. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2022-08/conjest-julho-2022.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2022.

GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

GOMES, Orlando. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Obrigações**: Parte Especial. Tomo I, Contratos. São Paulo: Saraiva, 2008.

GONÇALVES, Diego Brito Câmara. O novo Coronavírus e os contratos de locação de shopping center: breves notas sobre a revisão judicial do contrato e os seus limites. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords.). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020.

ISMAEL, Luciana Henriques; SASSON, Silviane Scliar. *Tenant Mix* como elemento fundamental de um negócio jurídico em regime de shopping center. *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center**: Da prática à teoria e seu reverso. São Paulo: IBRADIM, 2021.

JELIHOVSCHI, Paulo Henrique Gomes. **Análise e Categorização de Ambiências Socioespaciais**: Um Estudo de Múltiplos Casos na Cidade de Sete Lagoas/MG.

Dissertação de Mestrado – Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Empresariais. Belo Horizonte, 2017.

LARANJO, Glenda Margareth Oliveira. Remuneração Pelo uso do Espaço em Shopping Center. *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; FILHO, Venceslau Tavares Costa. Notas Sobre o Empreendimento do Shopping Center – A Questão do Tenant Mix e da Cláusula de Raio e Seus Efeitos no Campo das Relações Empresariais e das Relações de Consumo. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 2, 2015.

LOBO & IBEAS ADVOGADOS (Org.). **Aspectos Jurídicos em Shopping Centers**. São Paulo: ABRASCE, 2011.

MAMEDE, Gladston. **Direito Empresarial Brasileiro**. Empresa e Atuação Empresarial. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2020.

MAMEDE, Gladston. **Manual de Direito Empresarial**. São Paulo: Atlas, 2010.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. 20ª Câmara Cível. **Apelação Cível nº 10000210398723001 MG**. Relatora: Lílian Maciel. Data de Julgamento: 21/07/2021. DJe: 22/07/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1252089343/inteiro-teor-1252089392>. Acesso em: 28 ago. 2022.

MONTEIRO, Washington de Barros. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

NORCIA, Juliana Maynard de Faro. Controle do Faturamento Via Sistema Informatizado Sem Previsão Contratual: Possibilidade? *In*: BARBARESCO, Marcelo; ISMAEL, Luciana (Coords.). **Shopping Center: Da prática à teoria e seu reverso**. São Paulo: IBRADIM, 2021.

PAIVA, Cláudio César de; PAIVA, Suzana Cristina Fernandes de. No Brasil, o Impacto Econômico será Forte e Duradouro. **Jornal UNESP**, São Paulo, 02 jul. 2021 Disponível em: <https://jornal.unesp.br/2021/07/02/no-brasil-impacto-economico-da-pandemia-sera-forte-e-duradouro/#:~:text=As%20perdas%20no%20faturamento%20do,per%C3%ADodo%20imediatamente%20anterior%20%C3%A0%20crise>. Acesso em: 15 jun. 2022.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições do direito civil: Contratos**. Volume III. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1984.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Shopping Center – Organização Econômica e Disciplina Jurídica. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 580, 1984.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.757, de 14 de outubro de 2020**. Altera os §§ 3º e 7º do art. 13, o § 3º do art. 17, o § 3º do art. 22, inclui o inc. XXXV no caput e o § 11 no art. 13, todos do Decreto nº 20.625, de 23 de junho de 2020, para permitir quadras esportivas, excluir a restrição de dias para o funcionamento das academias, afastar a restrição para esportes coletivos e permitir o funcionamento de brinquedotecas, espaços kids, playgrounds e espaços de jogos nos estabelecimentos. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/decreto/2020/2075/20757/decreto-n-20757-2020-altera-os-3-e-7-do-art-13-o-3-do-art-17-o-3-do-art-22-inclui-o-inc-xxxv-no-caput-e-o-11-no-art-13-todos-do-decreto-n-20625-de-23-de-junho-de-2020-para-permitir-quadras-esportivas-excluir-a-restricao-de-dias-para-o-funcionamento-das-academias-afastar-a-restricao-para-esportes-coletivos-e-permitir-o-funcionamento-de-brinquedotecas-espacos-kids-playgrounds-e-espacos-de-jogos-nos-estabelecimentos>. Acesso em 15 jun. 2022.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.506, de 17 de março de 2020**. Estabelece medidas para os estabelecimentos shoppings centers e centros comerciais, para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19) no Município de Porto Alegre. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: [http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/3276\\_ce\\_285097\\_1.pdf](http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/3276_ce_285097_1.pdf). Acesso em 15 jun. 2022.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 20.534, de 31 de março de 2020**. Decreta o estado de calamidade pública e consolida as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo Coronavírus (COVID-19), no Município de Porto Alegre. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: [http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smam/usu\\_doc/decreto\\_20.534.pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smam/usu_doc/decreto_20.534.pdf). Acesso em 15 jun. 2022.

PRONIN, Maria. O shopping center e a cidade. *In*: I COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE O COMERCIO E CIDADE: uma relação de origem. **Anais [...]**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: [http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/1\\_cincci/029.pdf](http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/1_cincci/029.pdf). Acesso em: 08 set. 2022.

REQUIÃO, Rubens. Shopping Centers no Brasil. *In*: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers**. Aspectos Jurídicos. São Paulo. **Revista dos Tribunais**, 1984.

REQUIÃO, Rubens, Considerações Jurídicas sobre os Centros Comerciais (Shopping Centers) no Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 571, 1983.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. 16ª Câmara Cível. **Agravo de Instrumento nº 50523174520218217000 RS**. Relatora: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos. Data de Julgamento: 08/07/2021, DJe: 08/07/2021.

Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1287209050/inteiro-teor-1287209060>. Acesso em 28 ago. 2022.

RIO DE JANEIRO. **Decreto nº 46.984, de 16 de março de 2020**. Estabelece novas medidas temporárias de prevenção ao contágio e de enfrentamento da emergência em saúde pública de importância internacional, decorrente do novo coronavírus, vetor da COVID-19, bem como reconhece a situação de emergência no âmbito do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Prefeitura Municipal, 2020. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=391123>. Acesso em: 15 jun. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROLFSEN, Bianca; MORAES, Eduardo R. Vasconcelos de; PICCELLI, Paulo Athie; MOURA, Raul Calábria Macarrão. COVID-19: Análise prática e teórica sobre os direitos e deveres das partes nos contratos em curso. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020.

SANTOS, Ângela Maria. Área de Operações Industriais 2 – AO2. **Gerência Setorial de Comércio e Serviço**: Shopping Centers. Evolução Recente. Rio de Janeiro: BNDES, maio 1998.

SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. Doutrinas Essenciais. Obrigações e Contratos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 680, p. 09-22, 1992.

SIMÃO, José Fernando. O contrato nos termos da COVID-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. **Migalhas**, [S. l.], 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais>. Acesso em: 28 ago. 2022.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. COVID-19 e os Contratos de Locação em Shopping Center *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (Coords.). **Impactos da COVID-19 no Direito Imobiliário**. Porto Alegre: IBRADIM, 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Obrigações e Responsabilidade Civil. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2020.

VESPUCCI, Katia Moherdau. **Impacto dos shopping centers sobre os padrões individuais de atividades e viagens**. 2013. Tese (Doutorado em Engenharia de Transportes) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3138/tde-17102014-114841/pt-br.php>. Acesso em: 15 jun. 2022.

WALD, Arnaldo. **Obrigações e Contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.