

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE  
FACULDADE DE DIREITO**

**LÍVIA TINO DE FRANCO**

**OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
COMERCIAL DE SHOPPING CENTERS: UMA VISÃO ACERCA DA REVISÃO  
CONTRATUAL.**

**São Paulo**

**2022**

**LÍVIA TINO DE FRANCO**

**OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
COMERCIAL DE SHOPPING CENTERS: UMA VISÃO ACERCA DA REVISÃO  
CONTRATUAL.**

Trabalho de Graduação Interdisciplinar apresentado  
como requisito para obtenção do título de Bacharel  
no Curso de Direito da Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

**ORIENTADOR: MARCELO ROMÃO MARINELI**

**São Paulo**

2022

**LÍVIA TINO DE FRANCO**

**OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
COMERCIAL EM SHOPPING CENTERS: UMA VISÃO ACERCA DA REVISÃO  
CONTRATUAL.**

Trabalho de Graduação Interdisciplinar apresentado  
como requisito para obtenção do título de Bacharel  
no Curso de Direito da Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

Aprovada em:

**BANCA EXAMINADORA**

---

**PROF. DR. MARCELO ROMÃO MARINELI**

---

**PROF. DR. DIOGO LEONARDO MACHADO DE MELO**

---

**PROF. MS. FABRÍCIO FAVERO**

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à Deus, pela vida, saúde e resiliência na realização deste trabalho durante tempos difíceis, tanto para sociedade quanto para mim.

Aos meus pais, Marcelo e Milene, pelo amor incondicional, suporte e companheirismo.

À minha irmã por todo amor e suporte. Cada suor nesse trabalho e nos cinco anos dessa jornada do direito foram seguindo os seus passos.

Aos professores que passaram pela minha vida, responsáveis pela maior parte daquilo que conheço. Em especial, ao professor Marcelo Romão Marinelli, pela orientação, pelos conselhos, por entender as minhas situações pessoais e não me repreender por elas, mas me acalmar.

Aos amigos, pelo apoio, pela companhia, e por tornar esse processo todo de graduação em direito o melhor período da minha vida.

Ao meu avô, Heraldo da Silva Tino, por ser o maior exemplo da minha vida, também formado em direito e, com certeza, a pessoa mais inteligente e sábia que eu conheço.

Por fim, agradeço à Universidade Presbiteriana Mackenzie, essencial no meu processo de formação profissional e pessoal, pelos anos inesquecíveis.

“Sou sortudo. E quanto mais duro eu trabalho,  
mais sortudo fico.”

-Samuel

Goldwyn

## OS IMPACTOS DA PANDEMIA DA COVID-19 EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTERS: UMA VISÃO ACERCA DA REVISÃO CONTRATUAL.

**Lívia Tino de Franco<sup>1</sup>**

**Resumo:** O presente artigo tem como objetivo adentrar as atipicidades dos contratos de locação em shoppings centers, bem como especificar quais os aspectos da base do contrato que devem ser identificados como causadores da mudança de equilíbrio em relação a pandemia da covid-19 e solucionar a questão debatida nos tribunais acerca do melhor caminho a ser seguido para trazer equilíbrio aos contratos de locação entre Shoppings Centers e lojistas.

**Palavras-chave:** Covid-19; contratos de locação comercial; shopping center; equilíbrio contratual; teoria da imprevisão; caso fortuito e força maior.

**Abstract:** The following article has as main purpose exploring the atypicalities of lease agreements in shopping malls, as well as specifying which aspects of the bases of the contract must be identified as causes of the changes in balances when it comes to the covid-19 pandemic and solving the debated issue in the countries court about the best path to be followed to bring balance do lease agreements between shopping malls and tenants.

**Keywords:** Covid-19, lease agreements; shopping malls, contractual balance; theory of unpredictability; cas fortuit; “act of god”, force majeure.

**Sumário:** 1. Introdução 2. Dos Princípios que Regem os Contratos 2.1. Equilíbrio Contratual 2.2. Função Social do Contrato 2.3. Boa-fé Objetiva 3. Dos Contratos de Locação Comercial e da Atipicidade dos Contratos de Locação em Shopping Centers 3. Os Contratos de Locação Comercial e da Atipicidade dos Contratos de Locação em Shopping Centers 4. Da Possibilidade de Revisão dos Contratos de Locação em Shopping Centers Frente a Pandemia da Covid-19 4.1. Força Maior e o Descabimento Frente aos Contratos de Locação Comercial e Pandemia 4.2 Cabimento da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva nos Contratos de Locação Comercial em meio a Pandemia da Covid-19 4.2.1 Teoria da Imprevisão 4.2.3 Da Onerosidade Excessiva 4.2.4 Requisitos para Aplicação da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva nos Contratos 4.2.5. Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva e a Revisão Contratual em meio a Pandemia 4.1.6. Da Jurisprudência dos Tribunais Pátrios 5. Conclusão

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

## 1. Introdução

Indubitável que a pandemia ocasionada pelo vírus da Covid-19 impactou gravemente diversos setores da sociedade. Grande parte desse impacto ocorreu sobre os comércios, que tiveram de fechar suas portas, em razão de decretos de isolamento social visando conter a pandemia, vendo seus faturamentos diminuírem drasticamente.

Dentro desses comércios podemos encontrar os Shoppings Centers, um dos meios mais impactados pela pandemia. Entre o final de março e o início de junho de 2020, a grande maioria dos Shopping Centers no país estava fechada. Mesmo após a reabertura destes centros comerciais, o fluxo de consumidores continuou baixo, e os lojistas sentiram tal impacto, principalmente no que se trata de seus contratos de locação junto aos Shoppings.

Por isso, muitos dos lojistas se viram na posição de ter que buscar a revisão destes contratos, com a redução ou até mesmo a limitação dos pagamentos de aluguéis devidos, objetivando diminuir o custo operacional a fim de que não seja necessário o encerramento de suas atividades.

Apesar de haver grande movimento para que tais revisões possam ser feitas extrajudicialmente, alguns Shoppings Centers posicionaram-se de forma a exigir dos lojistas o pagamento integral dos aluguéis, sem que fosse dada justas condições para que os lojistas pudessem “sobreviver”. Com isso, o judiciário serviu de amparo para que fosse possível chegar em um consenso do que seria mais justo para ambas as partes.

Contudo, os tribunais de justiça, especialmente os de São Paulo e Santa Catarina, não chegaram a conclusões iguais, seja quanto a solução dos casos concretos ou da real motivação por trás da revisão destes contratos, criando uma insegurança jurídica que este trabalho pretende extinguir.

Quando falamos em tempos de corona vírus, revisitar as categorias jurídicas é tanto preciso, como necessário. Por meio da análise de teorias, legislações e jurisprudências buscar-se-á alternativas para o reestabelecimento do equilíbrio contratual nos negócios jurídicos, tais como a invocação da exclusão de responsabilidade contratual e/ou renegociação de cláusulas contratuais, levando em conta a atipicidade que existe nos contratos de locação comercial envolvendo Shoppings Centers.

## 2. Dos Princípios que Regem os Contratos

É de conhecimento geral que os contratos são regidos por diversos princípios, não sendo diferente o contrato de locação comercial. Todos os princípios que os regem são de extrema importância, mas, para o presente artigo, focaremos no principal princípio que deve ser lembrado quando falamos de contratos de locação comercial na pandemia: o equilíbrio contratual, a função social e a boa-fé.

### 2.1 Do Equilíbrio Contratual

Antes de adentrarmos ao tema principal, há a necessidade de falarmos acerca dos principais princípios que norteiam os contratos de locação comercial.

No sistema jurídico atual, apesar de existir o *pacta sunt servanda*, não há espaço para a intangibilidade absoluta das partes quando da formação de um contrato. Assim, para que os contratos não sejam apenas regidos pela autonomia das partes, existe o princípio do equilíbrio contratual.

Neste sentido, o princípio da autonomia privada continua a existir, contudo se mostra limitado pela supremacia da ordem pública, fazendo com que a noção de contrato esteja baseada no equilíbrio das prestações assumidas pelas partes.

Rodrigo Toscano conceitua o princípio do equilíbrio contratual: *“Diante disso, pode-se dizer que o princípio da equivalência material ou do equilíbrio contratual é aquele pelo qual se deve buscar e manter a justiça contratual, objetivamente considerada, em todas as fases da contratação, independentemente da natureza do contrato, e sempre com base na eticidade, lealdade, socialidade, confiança, proporcionalidade e razoabilidade nas prestações”*.<sup>2</sup>

O Código Civil de 2002, ao contrário dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, não mencionou o equilíbrio contratual nominalmente, nem mesmo à expressões semelhantes. O princípio surge nas doutrinas, por dedução dos princípios constitucionais e outras normas regulamentadoras que tratam, por exemplo, do estado de perigo e da lesão.

Conforme leciona Anderson Schreiber, *“o Código Civil brasileiro reprimiu, em alguma medida, o desequilíbrio exagerado do contrato, fornecendo bases normativas*

---

<sup>2</sup> BRITO, Rodrigo Toscano de. *Equivalência Material dos Contratos: Civis, Empresariais e de Consumo*. São Paulo. Saraiva, 2007, p. 29.



*específicas para que a doutrina civilista identificasse uma orientação geral da codificação em prol de relações contratuais equilibradas ou, ao menos, não exageradamente desequilibradas. É nessa acepção que os autores brasileiros aludem normalmente a um “princípio” do equilíbrio contratual – não um princípio que o Código Civil de 2002 tenha estampado às claras, como fez com a função social do contrato e a boa-fé objetiva, mas sim um princípio “implícito” extraído do conjunto de dispositivos específicos que reprimem o desequilíbrio originário ou superveniente das prestações.”<sup>3</sup>.*

O princípio aqui em estudo alude, na verdade, não ao equilíbrio das partes contratantes, mas sim do objeto do contrato. E não apenas o objeto principal, mas também todo o conjunto de obrigações e ônus do contrato. Tal princípio, basicamente, sopesa os sacrifícios econômicos que as partes terão de suportar e os benefícios que obterão com as referidas obrigações e ônus. Ou seja, sua pretensão é de impedir que um contratante sofra sacrifício econômico desproporcional ao benefício econômico obtido, bem como que não sofra sacrifício econômico desproporcional ao assumido.

Quando se trata de atacar o equilíbrio contratual, isso somente poderia acontecer em caso de desequilíbrio superveniente, devendo-se as partes retornarem ao equilíbrio originalmente estabelecido.

Importante frisar, aqui, que não há como estabelecer de antemão se irá prevalecer a autonomia da vontade ou se caberá intervenção do juiz a fim de reequilibrar o contrato.

O equilíbrio contratual baseia-se em normas constitucionais de igualdade substantiva e solidariedade social<sup>4</sup>, e, portanto, seu alcance não pode ser limitado a determinados tipos de contratos. Todo contrato deve ser equilibrado, incluindo contratos de locação comercial.

Assim, só é possível considerar a aplicação do princípio do equilíbrio contratual se for tida em conta a função socioeconômica do contrato em análise, ou seja, o valor geral e as capacidades que as próprias partes conferem à empresa. Em outras palavras, deve-se considerar a complexidade geral do contrato e o funcionamento econômico do complexo, e não apenas seus aspectos singulares.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> SCHREIBER, Anderson. Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar. GEN Jurídico. 2018.

<sup>4</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de. **O princípio da solidariedade**: na medida da pessoa humana. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 252.

<sup>5</sup> KONDER, Carlos Nelson; SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. O equilíbrio contratual nas locações em *shopping center*: controle de cláusulas abusivas e a promessa de loja âncora. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 20, n. 3, p.184.

## 2.2 Da função Social

O princípio da função social dos contratos também tem grande parte nos contratos em geral, incluindo-se os de locação.

O conceito social de contrato aparece nos tempos modernos como um dos pilares da teoria contratual. Por meio da identidade dialética, está intimamente relacionada ao princípio da “função social da propriedade” consagrado na Constituição Federal. Seu escopo é promover a realização da justiça *quid pro quo* e eliminar desigualdades significativas entre as partes.<sup>6</sup>

Segundo Caio Mário<sup>7</sup>, a função social do contrato serve para limitar a autonomia da vontade quando tal autonomia entre em confronto com o interesse social. Tal princípio enfrenta a concepção de que os contratantes podem fazer o que quiserem com base na autonomia da vontade. Desse modo é possível que terceiros, que não são propriamente partes do contrato, possam influenciar o contrato, em razão de serem direta ou indiretamente atingidos por ele.

Ainda, é possível observar que o atendimento à função social tem dois aspectos: o individual, relativo apenas aos contratantes, que satisfazem seus interesses próprios no contrato, e outro, público, que diz respeito aos interesses da coletividade sobre o contrato. Desse modo, a função social do contrato estará cumprida quando a sua finalidade for atingida de forma justa, ou seja, quando o contrato estiver equilibrado socialmente.<sup>8</sup>

## 2.3. Da Boa-Fé

Conforme leciona o Código Civil de 2002 em seu artigo 422, os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Pode-se dizer que o referido artigo é considerado como uma norma legal aberta. Com base no princípio ético que ela acolhe, fundado na lealdade, confiança e probidade, cabe ao juiz estabelecer a conduta que deveria ter sido adotada pelo contratante, naquelas circunstâncias, levando em conta ainda os usos e costumes.

---

<sup>6</sup> BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 372-373.

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições do Direito Civil. Rio de Janeiro. Editora: Forense. 2020, p. 13-14.

<sup>8</sup> BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003., p. 42-43.

O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.<sup>9</sup>

### **3. Dos Contratos de Locação Comercial e da Atipicidade dos Contratos de Locação em Shopping Centers.**

Quando falamos em direito contratual, podemos dividir os contratos entre aqueles que são (i) típicos, com previsão e requisitos dispostos em lei, e os (ii) atípicos, que não são previstos em lei, mas, por causa da autonomia privada que prevalece no âmbito dos contratos privados, podem ser celebrados como as partes preferirem, contanto que dentro dos parâmetros de validade do negócio jurídico.

Assim, tanto o Código Civil, quanto outras Leis, podem indicar quais princípios e diretrizes devem ser obedecidas pelas partes, como é o caso da locação de imóveis, regida também pela Lei nº 8.245/1991.

Um contrato de locação de Shopping Center, objeto deste artigo, deve seguir tanto os princípios que estão no Código Civil, quanto os procedimentos da lei mencionada, o que o tornaria um contrato típico. Contudo, o contrato de locação de Shopping Center é, de acordo com a própria lei supracitada, uma situação atípica, conforme dispõe o artigo 54 dessa mesma lei: “*nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente compactuadas nos contratos de locação respectivos*”.

Dessa maneira, por mais que se trate de um contrato típico, já que é previsto em lei, nos contratos de locação comercial especificamente em shopping centers prevalecem condições pactuadas entre as partes e não aquilo disposto em lei.

Em um contrato de locação de Shopping Center, temos este como empreendedor que figura como locador, os lojistas que figuram como locatários e um administrador que é nomeado pelos empreendedores. De um lado, o shopping dá a posse do espaço ao lojista, ele

---

<sup>9</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro v3 - contratos e atos unilaterais**. São Paulo. Editora Saraiva, 2019, p. 58.

ao mesmo tempo garante prestações de fazer abaixo indicadas. De outro, os locatários, além de pagar aluguel, tem prestações de fazer e não fazer.

Nesse sentido, leciona Álvaro Villaça Azevedo:

“O aluguel estipula-se de modo muito particular, compondo-se de uma parte fixa, com valor mínimo, corrigido monetariamente, e de outra variável, à base de um percentual sobre os movimentos de venda (...) e o locador tem acesso a toda essa documentação. O locatário obriga-se a informar ao locador, por escrito, em certo prazo estabelecido no contrato, o volume das vendas realizadas no mês anterior, para que se possa proceder ao cálculo para a apuração do valor devido, mensalmente”.<sup>10</sup>

Assim, possível observar que, além do aluguel, o locatário deve informar o volume de vendas para fins de cálculo da parte variável da remuneração. Outra obrigação do locatário é pagar sua parte referente ao “Fundo de Promoções Coletivas, no montante de 10% sobre cada aluguel pago<sup>11</sup>. Tal fundo, pessoa jurídica de direito privado na forma de associação, funciona com o intuito de promover o Shopping como polo de atração e desenvolvimento comercial. O valor pago pelos associados lojistas, como mensalidade, é normalmente fixado de acordo com um percentual do aluguel mínimo mensalmente pago.

Ainda quanto ao aluguel, o contrato com shoppings é extremamente diferente. Tal remuneração é composta por um aluguel variável, que é um percentual da renda bruta do lojista/locatário ou por um aluguel mínimo, que é uma garantia ao empreendedor/locador. Assim, além do rateio das despesas, o lojista paga uma porcentagem do faturamento para o empreendedor. Caso as vendas não forem boas, o empreendedor ainda tem uma remuneração mínima já garantida.

Além de obrigações pecuniárias, os lojistas locatários ainda tem prestações de obrigação de fazer e não fazer: “O locatário tem restrições de uso do bem locado, verdadeiras prestações negativas, que, novamente, ajudam a descaracterizar a tipicidade da locação: (i) “não guardar, não transportar, ou utilizar botijão de gás GLP em qualquer parte do Shopping, inclusive na área locada”; (ii) não praticar “atos contrários aos costumes, usualmente adotados pelas comunidades onde o Shopping se integra”; (iii) não realizar promoções ou liquidações sem prévia autorização da locadora; (iv) não exclusividade da locatária para ter uma loja em certo ramo de atividade etc. Há prestações de fazer, ainda, para o locatário: (i) usar “padrões

---

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

11 VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos - Curso de Direito Civil. 3a Ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 147

visuais e auditivos que as locadoras adotarem, de modo a evitar que causem incômodo às locatárias vizinhas, ou outros, ou que prejudiquem o fluxo público aos salões comerciais” (ii) vender seus produtos por igual preço ao que pratica em suas outras lojas que se localizam fora do Shopping Center etc.”<sup>12</sup>

Desse modo, é possível observar que a locação em Shopping Center deve ser analisada de forma diferenciada, pois todo seu conjunto é diferenciado. Tal contrato, é contrato atípico, em que estão presentes prestações pecuniárias, de não fazer e de fazer, para além do aluguel e da posse.

#### **4. Da Possibilidade de Revisão dos Contratos de Locação em Shopping Centers Frente a Pandemia da Covid-19**

Quando a pandemia da covid-19 começou e trouxe diversos debates à tona, muitos dos doutrinadores e magistrados não sabiam qual medida deveria ser tomada acerca dos contratos que sofreram alterações em suas bases por conta dela.

Apesar de muitos debates, ainda existe grande insegurança jurídica quando se trata do caminho a ser seguido, seja de resolução ou de revisão dos contratos de locação comercial.

##### **4.1 Força Maior e o Descabimento Frente aos Contratos de Locação Comercial e Pandemia.**

A partir do surgimento do coronavírus e da pandemia da Covid-19, muitos foram os debates acerca de em qual instituto jurídico tal evento seria. Parte da doutrina e da jurisprudência aduzem que seria a covid-19 caso de força maior ou caso fortuito.<sup>13</sup>

Assim, primeiramente, faz-se forçoso ressaltar que existe um grande debate nas próprias definições de caso fortuito e força maior, já que parte da doutrina acredita que sejam institutos diferentes, enquanto a outra parte acredita se tratar do mesmo instituto. Existe divergência até mesmo quando se trata da distinção entre os institutos.

De acordo com os ensinamentos de Rui Stoco:

---

<sup>12</sup> SIMÃO, José Fernando. “O contrato nos tempos da COVID-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.” 2020.

<sup>13</sup> “Com o advento da epidemia da Covid-19, caracterizando caso fortuito e força maior, posicionei-me no sentido de mitigação das obrigações contratuais, tendo em vista a drástica redução da atividade econômica, considerando o impacto suportado pelas partes”, Des. Fernando Melo Bueno, 35ª Câmara. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2021-abr-07/anuario-conheca-jurisprudencia-tj-sp-tempos-covid-19>>

Apenas para efeito de registro, cabe observar que o nosso Direito consagra em termos gerais a isenção da responsabilidade quando o dano resulta de caso fortuito ou de força maior. Em pura doutrina, distinguem-se estes eventos dizendo que o caso fortuito é o acontecimento natural, derivado da força da natureza, ou de fato das coisas, como o raio, a inundação, o terremoto ou o temporal. Na força maior há um elemento humano, a ação das autoridades (*factum principis*), como ainda a revolução, o furto ou o roubo, o assalto ou, noutra espécie, a desapropriação<sup>14</sup>. Conforme o entendimento supracitado, na pessoa de Rui Stoco, há um novo olhar sobre as instituições do caso fortuito e da força maior, pelo que entende o autor em comento que a força maior está relacionada aos atos humanos, e o caso fortuito ligado à força da natureza.<sup>14</sup>

Já Sergio Cavalieri explica que:

O Código Civil, no parágrafo único do citado art. 393, praticamente os considera sinônimos, na medida em que caracteriza o caso fortuito ou de força maior como sendo o fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar, ou impedir. Entendemos, todavia, que diferença existe, e é a seguinte: estaremos em face do caso fortuito quando se tratar de evento imprevisível e, por isso, inevitável; se o evento for inevitável, ainda que previsível, por se tratar de fato superior às forças do agente, como normalmente são os fatos da Natureza, como as tempestades, enchentes etc., estaremos em face da força maior, como o próprio nome diz. É o *act of God*, no dizer dos ingleses, em relação ao qual o agente nada pode fazer para evitá-lo, ainda que previsível.<sup>15</sup>

Contudo, se faz desnecessária a diferença entre os dois institutos, tendo em vista que a pandemia, na verdade, não se encaixaria em nenhum deles. Pontes de Miranda afirma que a diferença entre os dois institutos, força maior e caso fortuito, só teria que ser observada caso as regras jurídicas a respeito delas fossem diferentes. Não ocorrendo tal necessidade, não é necessário que os juristas atribuam significados que não têm base histórica, nem segurança em doutrina.<sup>16</sup>

Fato é que a pandemia não se encaixaria em caso fortuito e força maior. Quando falamos desses institutos, temos que estes se relacionam à inexecução involuntária da prestação, ou seja, constituem formas de impossibilidade absoluta do cumprimento das obrigações, pelo que excluem a obrigação de cumprir a prestação. O fato em si torna a

<sup>14</sup> STOCO, Rui. Tratado de Responsabilidade Civil, Revista dos Tribunais, 2004, São Paulo, p. 183.

<sup>15</sup> FILHO, Sergio Cavalieri. Programa de Responsabilidade Civil, 8ª ed., Ed. Atlas, Rio de Janeiro, 2008, pág. 84.

<sup>16</sup> MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 158.

prestação impossível, fisicamente, e não passageira<sup>17</sup>. Apesar de ser um estado de calamidade pública, é fato que a pandemia da covid-19 é situação passageira.

Também, não se pode dizer que estamos diante da impossibilidade de realizar a prestação pecuniária. Se a prestação fosse possível, contudo, mais custosa para o devedor, não estaríamos diante de força maior no sentido clássico.

Cabe aqui ressaltar que há situações em que a pandemia poderia servir como força maior, como quando se fala em prestações de fazer. Ou seja, quando não se podem fazer shows, festas de casamento etc., por restrições físicas de espaço. Nessas hipóteses, o contrato se resolve e as partes voltam ao estado anterior, sem se falar em perdas e danos. Contudo, claramente esta não é a situação de casos em que haja prestação pecuniária.<sup>18</sup>

## **4.2 Cabimento da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva nos Contratos de Locação Comercial em meio a Pandemia da Covid-19**

Como visto anteriormente, não cabe o uso de caso fortuito e força maior quando falamos de contratos de locação prejudicados pela pandemia da covid-19. Por isso, é necessário agora que sejam perseguidos outros caminhos a fim de que seja solucionada a questão, observando a base do negócio jurídico.

Desse modo, mostra-se forçoso que se aprofunde as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.

### **4.2.1 Teoria da Imprevisão**

A teoria da imprevisão tem como origem a famosa cláusula *rebus sic stantibus*<sup>19</sup>, que pode ser traduzida como “estando assim as coisas”. Tal cláusula, assim, demonstra que os contratos que dependam de fatos futuros apenas terão validade enquanto a situação que os deu origem se mantiver. A referida cláusula tem o objetivo de abrandar o princípio do pacta sunt servanda, princípio pelo qual todos os contratos são regidos.

---

<sup>17</sup> “Se é de prever-se que a impossibilidade pode passar, a extinção da dívida não se dá. Enquanto tal mudança é de esperar-se, de jeito que se consiga a finalidade do negócio jurídico, nem incorre em mora o devedor, nem, a fortiori, se extingue a dívida. Mas, ainda aí, é de advertir-se que a duração da impossibilidade passageira, ou de se supor passageira, pode ser tal que se tenha de considerar ofendida a finalidade, dando ensejo a direito de resolução”. PONTES DE MIRANDA, F. C. Tratado de direito privado. t. XXV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 289.

<sup>18</sup> SIMÃO, José Fernando. “O contrato nos tempos da COVID-19”. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.” 2020.

<sup>19</sup> “Contractus que habent dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur”

Leciona Pontes de Miranda a respeito do tema:

“O princípio de adimplir-se o que se prometeu exige que não se levem em conta os sacrifícios dos devedores. Deve, pague. Mas esse absolutismo levaria a soluções que destoam dos propósitos de adaptação social, que tem todo sistema jurídico. Não nos referimos à equidade, porque esse conceito perturbaria, profundamente, a pesquisa para a solução do problema da base dos negócios jurídicos; sem nos referimos a indagações sobre a cláusula *rebus sic stantibus*, porque solução ligada a esse conceito somente poderia consistir em se ter sempre por inserta, ainda que tacitamente, ou implicitamente, a cláusula”.<sup>20</sup>

A ideia de tal teoria, bem como da referida cláusula, de origem canônica, é de que caso as circunstâncias determinantes para a base objetiva do contrato que existiam no momento de seu nascimento se alterem por fatos que não poderiam ser previstos, o contrato pode ser revisto, ou, até mesmo, resolvido.

Conforme Arnaldo Medeiros Fonseca, a base do negócio são as representações dos interessados, ao tempo da conclusão do contrato, acerca das circunstâncias básicas que teriam para tomada de suas decisões, como a correspondência de valor entre a prestação e a contraprestação, a continuação aproximada do preço convencionado etc. Quando por alguma consequência de fatos supervenientes à conclusão do contrato, a base do negócio desaparece, causando grande impacto no equilíbrio contratual inicial. Assim, o contrato não corresponderia mais à vontade das partes e o juiz deveria intervir, readaptando o contrato a essa vontade, seja resilindo-o, seja modificando-o, para que ele corresponda ao que as partes queriam, caso fosse possível prever os acontecimentos”.<sup>21</sup>

A referida teoria, atualmente, encontra respaldo no nosso ordenamento jurídico no artigo 317 do Código Civil de 2002, que dispõe que se por motivos extraordinários imprevisíveis à época do estabelecimento do contrato, acontecer manifesta desarmonia entre o valor inicial da prestação e o valor posterior, pode o juiz realizar uma adequação do valor, a pedido da parte que o queira, assegurando, assim, um equilíbrio.

Desse modo, possível observar que a teoria da imprevisão dá embasamento para possível revisão de contratos, quando ocorrerem situações novas e imprevisíveis aos contratantes.

---

<sup>20</sup> MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 294.

<sup>21</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros. Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão. Rio de Janeiro: Forense, 1943, p. 115.



### 4.2.3 Da Onerosidade Excessiva

Considerando os estudos feitos acerca da teoria da imprevisão, vista no último tópico, resta claro que a onerosidade excessiva pode ser vista como um desdobramento dela. Isso porque, fatos novos que podem vir a surgir alterando o equilíbrio do contrato podem ser responsáveis por gerar uma onerosidade excessiva para uma das partes e encargos excessivos para a outra. De acordo com Quintella e Donizetti, o Código Civil italiano de 1942 trouxe uma inovação ao introduzir a possibilidade de resolução do contrato comutativo de execução continuada em razão de superveniente onerosidade excessiva decorrente de fato imprevisível, “a qual pode ser evitada se a parte beneficiada se oferecer para revisar o contrato, restabelecendo o equilíbrio entre as prestações. Como se vê, trata-se de uma particularização da teoria da imprevisão, que a admite apenas nos casos em que a alteração das circunstâncias gerar extrema vantagem para uma parte em detrimento de grande prejuízo para a outra”<sup>22</sup>.

A onerosidade excessiva é aquela prestação que se torna extremamente mais gravosa do que quando nasceu, se impondo para seu adimplemento, situações não razoáveis àquele tipo de contrato. Assim, possível dizer que a revisão contratual baseada nesse instituto visa apenas o reequilíbrio do contrato.

O código Civil de 2002 possui uma seção especial dedicada ao instituto da onerosidade excessiva, “Da Resolução por Onerosidade Excessiva”. Os artigos que a compõe são fundamentados especialmente nos princípios estudados no começo desse artigo, ou seja, equilíbrio contratual, boa-fé objetiva e função social do contrato.

Contudo, importante aqui frisar, que os artigos presentes nessa seção abriram caminho para que houvesse entendimentos doutrinários diferentes acerca da possibilidade de revisão contratual. Parte da doutrina, minoritária, afirma que os dispositivos não admitem a revisão por onerosidade excessiva; sendo que a outra parte, majoritária, interpreta que os dispositivos admitem tal revisão, estabelecendo um diálogo com o Código de Defesa do Consumidor <sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. Curso de Direito Civil. 9ª ed. São Paulo. Atlas, 2020, p. 496.

<sup>23</sup> DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. Curso de Direito Civil. 9ª ed. São Paulo. Atlas, 2020, p. 497

#### 4.2.4 Requisitos para Aplicação da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva nos Contratos

Para a aplicação da teoria da imprevisão, são necessários alguns requisitos, conforme leciona Flávio Tartuce<sup>24</sup>. O primeiro deles é que o contrato em questão precisa ser comutativo e de execução continuada ou diferida. Para que o contrato seja classificado como comutativo, é preciso que as prestações sejam certas e determinadas, com vantagens e sacrifícios que se equivalem. Ainda, o contrato é considerado de execução diferida quando o momento da execução do objeto contratual é no futuro, posteriormente à celebração do contrato, enquanto os de execução continuada são os que se cumprem por meio de atos reiterados.<sup>25</sup>

O segundo requisito é que as mudanças que alteram o contrato sejam supervenientes e imprevisíveis ao tempo da celebração do contrato. Se for possível que ao tempo do nascimento do contrato a previsão do fato gerador do desequilíbrio, a teoria da imprevisão perde sua força. Clara, portanto, a importância da imprevisibilidade para a terminação da revisão contratual com base na teoria da imprevisão<sup>26</sup>.

O terceiro requisito é que a mudança realmente acarreta a um desequilíbrio entre as prestações, fazendo com que se altere a situação econômica do contrato.

Demais disso, caso estejamos diante de onerosidade excessiva, encontra-se ainda mais um requisito além dos já listados: uma situação de grande vantagem para uma das partes, e, em contrapartida, uma situação de onerosidade excessiva para a outra.<sup>27</sup>

Nesta seara, torna-se possível afirmar que não é necessário que haja enriquecimento de uma parte e empobrecimento de outra para que possa se utilizar dessas teorias. “Isso porque a superveniência da circunstância não esperada poderá haver determinado onerosidade para ambas as partes, sem que, com isso, se afaste a aplicação da teoria”.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3, 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.225.

<sup>25</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro v 3 - contratos e atos unilaterais. Editora Saraiva, 2019, p.104/109.

<sup>26</sup> TARTUCE, Flávio. Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3, 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.226

<sup>27</sup> GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida Código civil comentado e anotado / Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme. – 2. ed. – Barueri, SP: Editora Manole, 2017, p. 305

<sup>28</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: contratos. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 261.

#### **4.2.5. Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva e a Revisão Contratual em meio a Pandemia**

Após a apresentação dos conceitos trazidos de onerosidade excessiva e da teoria da imprevisão, torna-se clara a necessidade de usá-los para que possamos focar na base do contrato de locação em Shopping Centers.

Acerca da revisão contratual<sup>29</sup>, ainda se deve tecer alguns comentários.

---

<sup>29</sup> Acerca da revisão e resolução contratual, cláusula rebus sic stantibus, teoria da imprevisão e excessiva onerosidade superveniente, assim se pronuncia a professora JUDITH MARTINS-COSTA: “Ora, o fenômeno da revisão contratual justificado numa onerosidade superveniente que, por imprevista e excessiva isto é, que extrapola a álea normal do contrato concretamente considerado vem a impactar a prestação, tem soluções que variam conforme o sistema examinado, mas que, para funcionarem de modo minimamente coerente, não podem ser entre si confundidas. Um sistema, por definição, nunca é uma colagem de elementos diversos justapostos; é ordem e deve guardar unidade valorativa. Numa brevíssima referência ao verificado em outros sistemas, observa-se que, por vezes, a lei confere ao juiz ou ao árbitro, o poder para, a pedido da parte, revisar o conteúdo do contrato, observados determinados requisitos que podem incluir, inclusive, o incentivo à composição entre as partes; ou faz nascer o direito formativo à sua extinção, por resolução a ser constituída por ato judicial ou arbitral; ou, ainda, confere ao credor o poder de recusar a prestação quando o seu cumprimento importar um esforço que esteja “em grave desproporção” com o interesse do credor, quando o impedimento não lhe for imputável. O problema é que o texto do Código Civil brasileiro é falho nas soluções que dá ao tema, já que não estão postos na Lei os critérios para a revisão no âmbito dos contratos paritários. Também não há, no âmbito das relações regidas pelo Código Civil, um princípio geral de adaptação do contrato às circunstâncias supervenientes, como o há no Código Civil português, assim como não há um princípio geral de equilíbrio contratual. Segundo o sistema brasileiro de direito comum, nas relações civis e comerciais, há institutos específicos a reger situações de desequilíbrio contratual, o que não é o mesmo que ter no sistema um princípio geral de adaptação das circunstâncias. Esse pontilhismo legislativo gera certa cacofonia no panorama doutrinário e jurisprudencial. Dentre os institutos específicos, estão a revisão por motivos imprevisíveis, exigindo desproporção manifesta no valor da prestação, considerando o momento de sua pactuação e o da execução; a revisão e a resolução fundadas na excessiva onerosidade supervenientes. Essas soluções são enunciadas por meio de determinadas regras que fixam os seus próprios requisitos. Não há, portanto, válvulas de escape de caráter geral embora atadas a critérios que dificultem a cacofonia ou o subjetivismo judicial -, sendo essas válvulas de escape e esses critérios tão mais necessários nos momentos em que a sociedade (e, portanto, as situações jurídicas contratuais) se defronta com perturbações absolutamente excepcionais.” (Judith Martins-Costa e Paula Costa e Silva, *Crise e Perturbações no Cumprimento da Prestação, Estudo de Direito Comparado Luso-Brasileiro, Quartier Latin*, páginas 202-204.

Nosso ordenamento jurídico concede a possibilidade de revisão contratual em casos de motivos imprevisíveis e onerosidade excessiva, conforme lecionam os artigos 317 e 478 do Código Civil.

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação

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.

Como visto no decorrer do trabalho, a Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva se demonstram como institutos principais quando tratamos de contratos de locação em shopping center, tornando a revisão contratual a ferramenta perfeita para tratar dos problemas advindos da pandemia da covid-19.

Quando falamos em contratos de locação, o instituto da revisão contratual acaba por trazer certos debates. Isso porque, a pandemia não traz apenas onerosidade para um dos lados, mas sim para os dois. Enquanto o locador está numa situação de inadimplência por algo que não possui qualquer tipo de controle e inteiramente imprevisível, o locatário fica sem dinheiro pela mesma situação.

Com o lockdown e a paralisação de comércios, pode-se dizer que os shopping centers foram os grandes afetados pelas medidas sanitárias tomadas pelo governo. As partes se viram inteiramente impossibilitadas de cumprirem seus lados do contrato. Assim, diversos contratos nasceram equilibrados, mas ficaram desproporcionais após o evento imprevisível que é a pandemia.

Ainda, é fato que o aluguel a ser pago pelo volume de vendas cai para zero, também é fato que as vantagens que o locatário paga por estar naquele shopping center, cujo renome lhe rende bons resultados, precisa ser revista quando há fechamento do shopping.<sup>30</sup>

Conforme dito anteriormente, nos próprios casos de locação comercial, a revisão contratual é plenamente possível e cabível<sup>31</sup>, sendo, de fato o melhor caminho a se seguir. De acordo com Aline de Miranda Valverde Terra, os fundamentos para tal revisão se pautam nos

---

<sup>30</sup> SIMÃO, José Fernando. “O contrato nos tempos da COVID-19”. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.” 2020.

<sup>31</sup> Vide artigos 317 e 478 do Código Civil.

artigos os artigos 567 do Código Civil<sup>19</sup> e art. 19 da Lei 8.245/91<sup>20</sup>. Isso também vale para as locações em geral.<sup>32</sup>

Importante aqui frisar que, mesmo que o contrato preveja prazo para a possibilidade de revisão, tal situação pode ser contornada pelo juízo tendo em vista a aplicação de teorias como da onerosidade excessiva e imprevisão, ignorando o prazo previsto para que seja possível alcançar os princípios de equilíbrio contratual e função social.

Ainda, forçoso entender que a revisão contratual que aqui se traz como solução, deverá ser pautada em diversos critérios, como análise decorrente da capacidade econômico-financeira das partes contratantes, análise do ramo de atividade e seu potencial de mais rápida ou mais lenta recuperação e evitar, a qualquer custo, a moratória completa, pois ela gera a ruptura do elemento preço, uma sensação de caos social e, no mais das vezes, graves danos à outra parte, entre outros.<sup>33</sup>

Importante ainda frisar que aquilo que norteia as reflexões desse artigo é a conservação do negócio jurídico, princípio extremamente importante no meio do direito privado. O contrato deve ser preservado, já que isso é o que mais interessa para os contratantes, bem como ao sistema jurídico no geral, se revelando fundamental para a economia também.

Tendo em vista a insegurança jurídica que a propagação do novo coronavírus trouxe e seus efeitos tanto na economia quanto na sociedade e, por consequência, nos contratos de locação, forçoso analisar também a atuação do Poder Judiciário nos pedidos de revisão contratual de contratos de locação comercial em Shopping Centers.

#### **4.1.6. Da Jurisprudência dos Tribunais Pátrios**

Como dito anteriormente, por se tratar de situação inédita e extremamente debatida, verifica-se que no âmbito judicial o que prevalece é a falta de consenso entre os julgados, tendo em vista que parte dos deles afirmam a impossibilidade de alteração das cláusulas do contrato de alugue, enquanto outros afirmam sua possibilidade.

Cumpr-se aqui, frisar que apenas a partir de 31/12/2020 é que puderam ser objeto de decisão as liminares de despejo, tendo em vista a Lei n 14.010/2020 (Lei da Pandemia), que

---

<sup>32</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. Covid-10 e os Contratos de Locação em Shopping Center. 2020. Migalhas.

<sup>33</sup> SIMÃO, José Fernando. “O contrato nos tempos da COVID-19”. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.” 2020.

suspendeu a concessão de liminares de despejo entre 20/03/2020, período em que foi reconhecido o estado de calamidade pública pelo Decreto Legislativo n. 6/2020, e 30/10/2020.

Começando a análise de julgados, em sede do Agravo de Instrumento n. 5025023-19.2020.8.24.0000, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso, mantendo a liminar de primeiro grau que determinou a diminuição do valor do aluguel. No caso, o Agravante era uma rede de Shoppings, enquanto o Agravado um lojista. De acordo com os julgadores, a pandemia é imprevisível e irresistível em relação a seus efeitos econômicos.<sup>34</sup>

O referido tribunal já havia sedimentado entendimento acerca da teoria da imprevisão:

“A teoria da imprevisão decorre da constatação de que o contrato, celebrado para ser respeitado e cumprido, segundo as mesmas condições existentes no momento da celebração, pode ser alterado, excepcionalmente, se ocorrerem fatos supervenientes imprevisíveis que estabeleçam o desequilíbrio entre as partes, onerando sobremaneira uma delas, com proveito indevido da outra. Nesta hipótese, incide a cláusula rebus sic stantibus, mediante a qual se retorna ao estado de equilíbrio anterior, afastando-se qualquer hipótese de supremacia e de vantagem indevida de uma das partes, em desfavor da outra que ficaria prejudicada. Segundo a doutrina de Orlando Gomes, "... quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando conseqüências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito. Em síntese apertada: ocorrendo anormalidade da álea que todo contrato dependente do futuro encerra, pode-se operar sua resolução ou a redução das prestações". Para Cunha Gonçalves, há como que um defeito do ato jurídico (segundo o conceito do Direito Brasileiro): "...é tão injusto e imoral aproveitar um contraente, excessivamente, de circunstâncias que para o outro ou para ambos eram imprevisíveis no momento do contrato. (...)"<sup>35</sup>

Assim, pode-se concluir que a teoria da imprevisão é regulada pela realidade das partes no curso do contrato celebrado. Desse modo, é claro que a referida teoria traz a possibilidade de revisão de contratos de locação em Shopping Centers por acontecimento de fatos que não poderiam ser previstos.

Ainda no mesmo tribunal, foi determinada a possibilidade de suspensão de pagamento de metade do aluguel, não incluído o fundo de promoção, em casos de lojas que estavam fechadas à época, em decorrência do Coronavírus:

<sup>34</sup> LOBOSAR, Andressa Matanzas; LEITE, Carolina Flores Coppeti; ROSA, Fernanda Carvalho Frustockl La; DUTRA, Nathalia Carvalho. Aspectos dos contratos de locação em shopping centers diante do novo coronavírus. 2020.

<sup>35</sup> Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível com revisão 9142407-42.2001.8.26.0000**; Relator: Desembargador Carvalho Viana. 3ª Câmara (Extinto 1º TAC). 15 de maio de 2002.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA PROCEDENTE. PEDIDO DA LOCATÁRIA DE ISENÇÃO DO ALUGUEL MENSAL ENQUANTO DURAR A PANDEMIA do COVID-19. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ISENÇÃO NÃO INFERIOR A 70% DO ALUGUEL DO IMÓVEL LOCADO. TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. O impacto no ramo de negócio da agravante é evidente, mas o fechamento do estabelecimento foi necessário em razão da emergência de saúde pública, com o objetivo de evitar proliferação do vírus e pelos danos que provoca na saúde das pessoas. As partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial e foi proposta ação revisional de aluguel. Solução para as contendas provenientes da crise da pandemia do COVID-19 devem ser analisadas caso a caso. Não é verossímil a alegação de inexistência de impacto no faturamento da agravante com o fechamento do estabelecimento. Entretanto, a pretensão de isenção total ou de 70% do valor do locativo não merece guarida. A crise gerada pela pandemia constitui evento imprevisto pelas partes e de nenhum modo desejado por qualquer um. Desse modo, como não existe culpa no evento, e o fechamento do estabelecimento comercial constitui uma necessidade para impedir a proliferação da pandemia, ambas as partes devem realizar concessões. De tal modo, a redução do valor do aluguel, enquanto a loja permanecer fechada, para o montante de 50% de seu valor atual é a solução mais plausível.<sup>36</sup>

Em contraponto, no pedido de revisão de contrato de locação proposta pela SmartFit em ambiente comercial de Shopping Center, entendeu o Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento da Apelação Cível n. 1053727- 47.2020.8.26.0100, que o locador também sofreu com os efeitos da pandemia, assim a revisão do contrato ensejaria desequilíbrio favorável à academia, pois atentaria à própria teoria da onerosidade excessiva. Extrai-se a ementa:

Locação de imóvel comercial – Ação de revisão de obrigação – Onerosidade excessiva não comprovada – Efeitos da pandemia que atingiram a todos os agentes econômicos – Equilíbrio contratual preservado – Ausência de comprovação da impossibilidade de adimplir as obrigações alegadas – Recurso desprovido.<sup>37</sup>

Verifica-se, portanto que na grande maioria das ações revisionais, não há grande discussão acerca da configuração da pandemia e seus efeitos como imprevisíveis, mas sim se no caso concreto o julgador verificou preenchimento dos requisitos necessários que ensejam a revisão contratual.

<sup>36</sup> Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento no 2084438-27.2020.8.26.0000**. Relatora: Desembargador Adilson Araújo. 31ª Câmara de Direito Privado. 30 de junho de 2020.

<sup>37</sup> Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100**; Relatora: Desembargadora Vianna Cotrim. 26ª Câmara de Direito Privado. 25 de março de 2021.

## 5. Conclusão

Conforme exposto no presente artigo, é possível dizer que a pandemia acarretada pela covid-19 trouxe diversos impactos negativos para as relações de direito privado, em especial as relações contratuais. Com as diversas medidas necessárias que foram tomadas para que pudesse se desenfrear o rápido avanço do contágio do referido vírus, múltiplas relações contratuais sofreram, em especial as locações em Shopping Centers.

O presente trabalho teve como uma de suas premissas, ressaltar a importância da proteção do equilíbrio econômico nos contratos de locação comercial, assim como a operação legal dos shopping centers, e de como deve-se levar em conta os objetivos econômicos a serem alcançados pelas próprias partes, bem como a proporcionalidade jurídica subjetiva. Circunstâncias essas que constituem uma relação contratual.

Para isso, não há que se falar em força maior e caso fortuito, muito menos em resolução do contrato baseada nesses dois institutos, tendo em vista que tal instituto é totalmente contra ao equilíbrio contratual e ao sistema jurídico como um todo, com graves reflexos econômicos.

Conforme visto ao decorrer do presente artigo, resta claro que o que se deve observar é a base do contrato e o equilíbrio financeiro contratual, a fim de que haja sopesamento dos deveres e obrigações das partes, tendo em vista que as duas são assoladas pela mesma pandemia. A maneira pela qual, portanto, é possível que se resguarde um patamar mínimo de equilíbrio entre as posições econômicas dos contratantes em relação ao conteúdo e aos efeitos do contrato é a revisão contratual.

O presente trabalho buscou, a partir da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, demonstrar que o caminho que deve ser seguido para que todos os princípios elencados durante o trabalho sejam cumpridos é o caminho da revisão contratual.

É fato que, por ser uma situação atípica, a pandemia trouxe extrema insegurança jurídica, tendo em vista que os tribunais acabavam por não possuir um pensamento sedimentado acerca do tema. O trabalho do Poder Judiciário será intenso para garantir a conversação dos contratos firmados pré-pandemia. Deve-se lembrar que a pandemia é passageira, e por isso, as decisões judiciais devem ser constantemente revistas, tendo em vista as rápidas mudanças que podem ocorrer.



## REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta.** Disponível em: <<https://civilemobiliario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/Quatro-Impactos-Abelha-Migalhas.pdf>>. Acesso em: 25 set. 2021, às 18:46.

ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. Sem shopping, sem aluguel: covid-19 e alocação de risco. **Migalhas.** 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/324393/sem-shopping-sem-aluguel-covid-19-e-alocacao-de-risco>>. Acesso em: 15 set. 2021, às 20:36.

ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. Covid-19 – Onerosidade excessiva e revisão contratual. **Migalhas.** 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/323603/covid-19-onerosidade-excessiva-e-revisao-contratual>>. Acesso em: 20 out. 2021, às 19:45.

ALCÂNTARA, Alice Dias; RESENDE, Ana Letícia de Faria; MENDES, Ana Vitória da Silva; NOGUEIRA, Camila Stephany; OLIVEIRA, Isadora Cristina Júlio. Os Contratos de Locação em Tempos de Pandemia. **Revista Projetos Extensionistas |Faculdade de Pará de Minas -FAPAM.** Pará de Minas, 2021.

ANDRADE, Fábio Siebeneichler de. O impacto da pandemia da Covid-19 para a teoria do contrato no direito civil brasileiro: uma oportunidade para um modelo solidarista de relação contratual? **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil,** Belo Horizonte, 2020.

BASÍLIO, João Augusto. **Shopping centers.** Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

BIERWAGEN, Mônica Yoshizato. **Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

BRASIL. **Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 01 jul. 2021, às 13:53.

BRASIL. **Lei no 14.010, de 10 de junho de 2020.** Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm). Acesso em: 13 set. 2021, às 21:13.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento no 2084438-27.2020.8.26.0000.** Relatora: Desembargador Adilson Araújo. 31ª Câmara de Direito Privado. 30 de junho de 2020. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/893487931/agravo-de-instrumento-ai-20844382720208260000-sp-2084438-2720208260000/inteiro-teor-893488093>> Acesso em: 07 nov. 2021, às 19:37.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100;** Relatora: Desembargadora Vianna Cotrim. 26ª Câmara de Direito Privado. 25 de março de 2021. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1185321863/apelacao>>

civel-ac-10537274720208260100-sp-1053727-4720208260100> Acesso em: 07 nov. 2021, às 19:42.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível com revisão 9142407-42.2001.8.26.0000**; Relator: Desembargador Carvalho Viana. 3ª Câmara (Extinto 1º TAC). 15 de maio de 2002. Disponível em: <<https://www.rotajuridica.com.br/artigos/revisao-das-lacoes-em-shoppings-centers-devido-a-pandemia/>> Acesso em: 07 nov. 2021, às 20:02.

BRITO, Rodrigo Toscano de. **Equivalência Material dos Contratos: Cíveis, Empresariais e de Consumo**. São Paulo. Saraiva, 2007.

CARVALHO, Rafaelly Zamirian Andrade de Carvalho. **Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva nos Contratos de Locação**. Monografia. Unievangélica, 2021.

CEZAR, Gustavo Monteiro; SILVA, Jonatan Filipe Soares da; CAMPOS, Kamila Nicolay Melo; GOMES, Letícia Silva; LEITE, Werner Luiz Teixeira. Desafios de Locatários e Locadores em Tempos de Pandemia – Covid-19. **Revista Projetos Extensionistas |Faculdade de Pará de Minas -FAPAM**. Pará de Minas, 2021.

COLLAR, Roberta Yulia Biihrer; TABARELLI, Liane. **Particularidades das Locações de Shopping Centers: cláusulas contratuais de raio à luz do julgamento da apelação cível n. 70053953147 pelo TJRS**. 2021. Disponível em: <[https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2021/01/roberta\\_collar.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2021/01/roberta_collar.pdf)> Acesso em: 02 dez 2021, às 08:24.

LIRA, Ricardo-César Pereira. Breves notas sobre o negócio jurídico “shopping center”. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 93, n. 337, p. 397-400, 1997

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9ª ed. Atlas. São Paulo. 2020.

FILHO, Sergio Cavalieri. **Programa de Responsabilidade Civil**, 8ª ed., Ed. Atlas, Rio de Janeiro, 2008.

FONSECA, Arnaldo Medeiros. **Caso Fortuito e Teoria da Imprevisão**. Rio de Janeiro: Forense, 1943.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **A suspensão das liminares em ação de despejo e o veto ao PL no 827/2020**. 2021. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2021/09/10/suspensao-liminares-acao-despejo/>. Acesso em: 13 set. 2021.

GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de Locação em Shopping Center**. 2014. Dissertação (Mestrado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro v3 - contratos e atos unilaterais**. São Paulo. Editora Saraiva, 2019.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida **Código civil comentado e anotado** / Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme. – 2. ed. – Barueri, SP: Editora Manole, 2017.

KARPAT, Ladislau. **Locação em geral e aluguéis em shopping center**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

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

LIRA, Ricardo-César Pereira. Breves notas sobre o negócio jurídico “shopping center”. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 93, n. 337, p. 397-400, 1997.

LYRA, Victória Morais de; MENDONÇA, Gabriel Arantes de. Direito Contratual Civil em Tempos de Pandemia do Covid-19. **Jornal Eletrônico das Faculdades Integradas Vianna Júnior**. Minas Gerais, 2021.

LOBOSAR, Andressa Matanzas; LEITE, Carolina Flores Coppeti; ROSA, Fernanda Carvalho Frustockl La; DUTRA, Nathalia Carvalho. **Aspectos dos contratos de locação em shopping centers diante do novo coronavírus**. 2020. Disponível em < <https://baptistaluz.com.br/wp-content/uploads/2020/07/Aspectos-dos-Contratos-de-Locacao-em-Shopping-Centers-diante-do-novo-Coronavirus.pdf>> Acesso em: 23 nov 2021, às 15:42.

MARTINS, Pedro Henrique da Rocha. **A (im)possibilidade de revisão/resolução dos contratos de locação na pandemia da COVID-19**. Monografia. Universidade Federal de Santa Catarina, 2021.

MATTOS, Adriana. **Shoppings e lojistas orientam isenção de aluguel de lojas fechadas**. 2020. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2020/03/23/lojistas-de-shopping-tero-aluguel-isento-durante-fechamento-diz-alshop.ghtml>. Acesso em: 02 jul. 2021.

MELLO, Fabiano Cotta de. **Distinções entre as teorias da imprevisão, da onerosidade excessiva e da quebra da base objetiva do negócio jurídico a partir da jurisprudência do STJ: as três teorias são o instrumental que autoriza a revisão judicial do negócio jurídico bilateral de execução continuada ou diferida. As três teorias são o instrumental que autoriza a revisão judicial do negócio jurídico bilateral de execução continuada ou diferida**. 2020. Disponível em: <https://www.pontonacurva.com.br/opiniao/distincoes-entre-as-teorias-da-imprevisao-da-onerosidade-excessiva-e-da-quebra-da-base-objetiva-do-negocio-juridico-a-partir-da-jurisprudencia-do-stj/11437>. Acesso em: 12 set. 2021.

MIRANDA, Cíntia Souza. **A aplicação da teoria de imprevisão aos contratos empresariais ante a pandemia da COVID 19**. Monografia. Universidade Federal de Campina Grande, 2021.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 158.

MORAIS, Cláudia Henrique Carvalho de; PERUCHI, Mayara Nunes. **Impactos da Covid-19 no adimplemento de obrigações nos contratos de locação de imóveis comerciais**. Monografia. Faculdades Doctum de Serra. 2021.

MORAES, Maria Celina Bodin de. **O princípio da solidariedade: na medida da pessoa humana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

SCHREIBER, Anderson. **O princípio do equilíbrio das prestações e o instituto da lesão: direito civil e constituição**. São Paulo: Atlas, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Shopping center, organização econômica e disciplina jurídica. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 73, n. 580, p. 15-26, fev. 1984.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito Civil**. Rio de Janeiro. Editora: Forense. 2020.

PINTO, Dinah Sonia Renault. **Shopping center: uma nova era empresarial**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SILVA, Rafael Miranda da. Contratos de locação comercial e a Covid-19. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mai-06/miranda-silva-contratos-locacao-comercial-covid-19>. Acesso em: 14 set. 2021.

SIMÃO, José Fernando. Pandemia e locação: algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fábio Azevedo. **Migalhas**, [S.l.], 24 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/325272/pandemia-e-locacao-algumas-reflexoes-necessarias-apos-a-concessao-de-liminares-pelo-poder-judiciario-um-dialogo-necessario-com-aline-de-miranda-valverde-terra-e-fabio-azevedo>. Acesso em: 25 set. 2021, às 15:24.

SIMÃO, José Fernando. “**O contrato nos tempos da COVID-19**”. **Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio.** 2020. Disponível em: <[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5616208/mod\\_resource/content/1/Professor%20Simão%20-%20Covid.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5616208/mod_resource/content/1/Professor%20Simão%20-%20Covid.pdf)> Acesso em: 02 out. 2021, às 10:23.

STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**, Revista dos Tribunais. São Paulo, 2004.

TARTUCE, Flávio; SCHREIBER, Anderson; BRANDÃO, Everilda; ANDRADE, Gustavo Henrique Baptista; FROTA, Pablo Malheiros da Cunha. O coronavírus e os contratos – extinção, revisão e conservação – boa-fé, bom senso e solidariedade. **Migalhas**. 2020. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos-extincao-revisao-e-conservacao-boa-fe-bom-senso-e-solidariedade>> Acesso em: 18 set. 2021, às 11:03.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v. 3, 15ª ed. Forense. Rio de Janeiro, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato; DIAS, Antônio Pedro. **Contratos, força maior, excessiva onerosidade e desequilíbrio patrimonial**. 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-abr-20/opinio-efeitos-pandemia-covid-19-relacoes-patrimoniais>> Acesso em: 23 jun 2021, às 16:54.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. Covid-19 e os contratos de locação em shopping center. **Migalhas**, 2020. Disponível em < <https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>> Acesso em: 13 out. 2021, às 09:11.

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

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

## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Lívia Tino De Franco

discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41702883, período da manhã, turma B, tendo realizado o TCC com o título: Os impactos da pandemia da Covid-19 em contratos de locação em shopping centers: uma visão acerca da revisão contratual, sob a orientação do(a) Professor(a) Marcelo Romão Marineli, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 20 de maio de 2022.



Assinatura do discente