



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
TRABALHO DE CURSO II

**INCENTIVOS EXTRACONTRATUAIS E COMPORTAMENTO EX
POST : NO RELACIONAMENTO ENTRE SHOPPING E LOGISTA**

ORIENTANDO: JAIR MACEDO DE OLIVEIRA
ORIENTADORA: PROF(A). Dra. CLAUDIA LUIZ LOURENÇO

GOIÂNIA
2022

JAIR MACEDO DE OLIVEIRA

**INCENTIVOS EXTRACONTRATUAIS E COMPORTAMENTO EX
POST: NO RELACIONAMENTO ENTRE SHOPPING E LOGISTA**

Artigo científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS).

Prof. Orientador: Dra. CLAUDIA LUIZ LOURENÇO.

GOIÂNIA

2022

JAIR MACEDO DE OLIVEIRA



INCENTIVOS EXTRA CONTRATUAIS E COMPORTAMENTO EX POST: NO RELACIONAMENTO ENTRE SHOPPING E LOGISTA

Data da Defesa: 08 de Junho de 2022.

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Dra. Claudia Luiz Lourenço Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Ms Tatiana de Oliveira Takeda Nota

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| RESUMO..... | 05 |
| INTRODUÇÃO | 06 |
| I CONTRATOS DE LOCAÇÃO SHOPPING CENTERS..... | 07 |
| II INCENTIVOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DURANTE A PANDEMIA . | 11 |
| I II INFLUÊNCIA DA PANDEMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAIS | 18 |
| CONCLUSÃO | 22 |
| REFERÊNCIAS..... | 23 |



RESUMO

O presente trabalho aborda a realidade por trás de cada contrato entre Shopping e lojista, e no relacionamento entre as partes. a realidade por trás do contrato com os lojistas, bem como as dificuldades no relacionamento entre as partes (Shopping e Lojista), principalmente durante a pandemia da COVID-19. O artigo foi dividido em três partes para melhor elucidar o conteúdo partindo-se dos contratos de locação, passando pelos incentivos feitos durante a pandemia da Covid 19 e chegando à análise final de como a pandemia influenciou nos contratos de locação comerciais. A pesquisa foi bibliografica e o método dedutivo.

PALAVRAS CHAVE: shopping center, contrato, incentivos extracontratuais, lojista , comportamento ex post

INTRODUÇÃO

Quando se fala na origem histórica do Shopping Center, não se tem uma opinião única, havendo quem diga que este surgiu no Canadá.

Já Para Ladislau Karpát, este acredita que o Shopping Center surgiu ao final da Segunda Guerra Mundial, na década de 50 nos Estados Unidos.

Segundo Fábio Ulhoa Coelho o conceito de Shopping pode ser definido como: *“um empreendimento peculiar, em que espaços comerciais são alugados para empresários com determinados perfis, de forma que o complexo possa atender diversas necessidades dos consumidores”*.

Já para Nagib Slaibi Filho, o Shopping Center respalda-se nos seguintes termos: *“[...] grupo de estabelecimentos comerciais unificados arquitetonicamente e construídos em terreno planejado e desenvolvido. O ‘shopping center’ deverá ser administrado como uma unidade operacional, sendo o tamanho e o tipo de lojas existentes relacionados diretamente com a área de influência comercial a que esta unidade serve. O ‘shopping center’ também deverá oferecer estacionamento compatível com todas as lojas existentes no projeto”*.

Tomando como base tais conceitos, a Associação Brasileira de Shopping Center conceitua o empreendimento em epígrafe como sendo: *“Empreendimento constituído por um conjunto planejado de lojas, operando de forma integrada, sob administração única e centralizada; composto de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados ou especializados de comércio e prestação de serviços; estejam os locatários lojistas sujeitos a normas contratuais padronizadas, além de ficar estabelecido nos contratos de locação da maioria das lojas cláusula prevendo aluguel variável de acordo com o faturamento mensal dos lojistas; possua lojas-âncora, ou características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionem como força de atração e assegurem ao ‘shopping center’ a permanente afluência e trânsito de consumidores essenciais ao bom desempenho do empreendimento; ofereça estacionamento compatível com a área de lojas e correspondente afluência de veículos ao ‘shopping center’; esteja sob o controle acionário e administrativo de pessoas ou grupos de comprovada idoneidade e reconhecida capacidade empresarial”*. Este empreendimento surge de modo natural com o desenvolvimento das grandes metrópoles, surgindo a partir de todas as complexidades e



características que sustentam um Shopping Center, estando associada diretamente a um contrato igualmente complexo.

Os documentos que integram esse universo são: o Contrato de Locação, Escritura Declaratória de Normas Complementares e o Estatuto da associação dos Lojistas.

Sendo:

- Contrato de locação: o que definirá as relações entre locador e locatário, estando especificado as regras que envolvem o espaço locado e a remuneração a ser paga.
- Escritura Declaratória de normas complementares: é o instrumento que determina as regras do comércio, aplicando-se a todos os lojistas que fazem parte do Shopping Center.
- Estatuto da Associação dos Lojistas: é o documento que cria vínculos entre os lojistas do Shopping, com o objetivo de promover o próprio Shopping Center para o bem de todos.

SEÇÃO I - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER

Atualmente os contratos de Shopping Center são conceituados como um contrato atípico misto, os quais englobam todos os contratos tendo grande complexidade no âmbito econômico do centro comercial. Os contratos em geral podem ser conceituados como Típicos e Atípicos.

A Lei de Locação de imóveis urbanos, regidos pela Lei nº 8.245 de 1991, dispõe a respeito das relações locatícias e o direito material e processual que as envolve, sendo específica para essa relação tendo grande peso e importância para o ordenamento jurídico brasileiro. Atualmente são utilizadas duas classificações quanto os tipos de locação, existindo a locação residencial e a locação comercial.

A principal característica que difere a locação comercial da locação residencial é a renovação compulsória do contrato de aluguel, que funciona da seguinte maneira; se um locador aluga determinado espaço pelo prazo mínimo de seis anos tendo este finalidade comercial e esteja utilizando a mesma atividade comercial pelo período de anos, este tem direito à renovação compulsória do contrato de locação.

No Brasil, o contrato de locação em Shopping center funciona da seguinte forma:

1º O empreendedor fixa a verba de locação de cada unidade, determinando o preço do metro quadrado por região, tão como pela localização.

2º Após fixação do valor da verba e determinação do preço do metro quadrado, estipula-se o índice de rateio das despesas, não podendo ser estipulado um preço único, tendo em vista a diversidade da atividade despenhada por cada lojista.

3º Fundo de promoção. Quando é firmado entre Shopping e Lojista um contrato onde o Shopping se compromete a oferecer além da infraestrutura, cliente que frequentem este empreendimento e provavelmente efetuem compras. Sendo assim, para atrair os clientes, o Shopping cobra de seus lojistas o fundo de promoção, podendo ser ordinário que ocorre todos os meses ou em das comemorativas. Sendo uma forma de promover que as pessoas vão ao Shopping alavancando as vendas durante o ano todo.

Além dos encargos existe as variáveis da verba locatícia referentes a locação das salas no shopping center como a tarifa em dobro nos meses de maior faturamento, como exemplo o mês de dezembro. E existe a cobrança de aluguel percentual, que é cobrado quando o faturamento da loja alcança um valor que supre o valor do aluguel, devendo ser paga uma porcentagem. E por fim o contrato de cessão de direitos, no qual o locatário cede a outro lojista a unidade locada.

O contrato de locação deve se basear no art.54 da Lei de locação, admitido esse livre pacto das cláusulas do instrumento de locação do espaço do Shopping.



Para que seja firmado o contrato de locação em Shopping Center, é necessário que este esteja de acordo com a modalidade de contrato empresarial, havendo elemento para efetivação deste, como: o consentimento entre as partes, a cessão do espaço e o aluguel.

O aluguel é composto de uma parte fixa e de uma parte variável. A parcela fixa é estabelecida e discriminada no contrato sendo um valor fixo com possibilidade de reajuste ou não, correspondendo assim a um aluguel mínimo mensal. A parcela variável é conceituada da seguinte forma: percentual sobre o faturamento do estabelecimento, podendo variar em torno de 7 a 8%. A divergência de opiniões parte da divergência de conceitos entre princípios da autonomia privada e função social do contrato em questão.

De acordo com doutrina especializada (Citar Autor, ano, p?), o princípio da autonomia privada: “corresponde ao poder reconhecido pela ordem jurídica aos particulares para dispor acerca dos seus interesses, notadamente os econômicos (autonomia negocial), realizando livremente negócios jurídicos e determinando os respectivos efeitos”.

No ordenamento jurídico brasileiro é permitido a celebração de do contrato de forma livre, ou seja, as partes têm liberdade contratual para escolher o tipo de projeto a ser desenvolvido, com quem é findado o contrato. Alguns estudiosos também acreditam que nestes contratos utiliza-se o princípio da relatividade sendo conceituada como força obrigatória, restrita às partes.

Sendo assim para que seja possível a aplicação da liberdade contratual faz-se necessário que haja responsabilidade à respeito dos efeitos dos pactos celebrados

Com a pandemia do COVID-19 os Shoppings Centers tiveram o horário reduzido, em todos os municípios e estados, fato que diminui o fluxo de pessoas e

também reduziu as vendas, impactando na inadimplência dos contratos de locação, o que fez com que muitos locadores fossem a justiça para renegociarem o valor dos aluguéis, com base na teoria da imprevisão.

Para mapear melhor este cenário, devemos levar em consideração o posicionamento dos tribunais brasileiros diante dos pedidos de redução do valor do aluguel, em função do fechamento dos Shoppings, bem como na queda do faturamento mensal pelos lojistas, causada pela pandemia do novo Coronavírus.

No âmbito jurídico a teoria da imprevisão e o princípio da boa-fé e da probidade prevaleceram em sua maioria, os quais os tribunais têm aplicado uma redução no valor dos aluguéis que está variando de 30% a 50%.

Os magistrados entendem que diante de uma obrigação que se torna extremamente onerosa para uma das partes, não cabe suspensão total das obrigações assumidas quando se firma o contrato de locação, mas sim a resolução do contrato.

Contudo, para as lojas que se encontravam abertas para atuar na modalidade delivery, o TJSP negou o pedido de redução do aluguel. Durante a quarenta, a maioria dos Shoppings do Brasil permaneceram fechados a fim de conter os avanços da COVID-19.

Alguns lojistas durante esse período tiveram que se reinventar e investiram em outros meios para que fosse possível o lucro em um período tão difícil, sendo assim foi nesse período que o mercado online e digital de compra e venda de produtos desenvolveu, sendo uma alternativa para que os clientes não tivessem que ir presencialmente ao Shopping para adquirir produtos tanto alimentícios como os focados em produtos, durante esse período os serviços de Delivery e Drive-Thru se desenvolveram.



SEÇÃO II - INCENTIVOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DURANTE A PANDEMIA:

No ano de 2021, em razão das restrições de circulação e fechamento dos estabelecimentos comerciais, muitas lojas de shopping ficaram durante semanas de portas fechadas, abalando o faturamento dos empresários e acarretando a falência de vários negócios. Os shopping centers foram diretamente afetados durante a pandemia do coronavírus, tendo em vista que o fluxo de pessoas naquela modalidade de comércio é imprescindível para o giro de capital. No caso em questão, a queda de faturamento chegou a 33,2%. O fechamento do comércio em razão dos decretos estaduais de restrição de circulação de pessoas e de funcionamento exclusivo dos serviços essenciais fez com que o faturamento do setor em 2020 totalizasse R\$ 128,8 bilhões, enquanto em 2019 o mesmo setor faturou R\$ 192,8 bilhões. Segundo dados da Associação Brasileira de Shoppings Centers (Abrasce), em abril de 2020, mês de maior adesão do isolamento social pelos brasileiros, os shoppings tiveram uma redução de 89% em seus ganhos.

Vários lojistas, diante da situação, optaram pelo investimento no mercado digital de venda através do e-commerce e operação em marketplace. Segundo a Abrasce, a transferência da operação para as plataformas digitais é inevitável. Ainda em relação à adaptação do setor de shoppings centers à realidade pandêmica, é importante destacar a união de trabalho para desenvolver estratégias para a manutenção das lojas e serviços, conforme destaca Maurício Romiti, diretor financeiro e administrativo da Nassau Empreendimentos. Tal desenvolvimento foi imprescindível para as alternativas encontradas pelo setor para contornar a crise, dentre as quais cita-se as campanhas de vacinação, o cinema drive-in, conceito omnichannel, marketplaces e a campanha nas redes sociais.

No ano de 2020, foi concedido R\$ 37 bilhões em crédito a pequenos negócios. As estimativas para esse ano é que seja feita concessão de R\$ 17 bilhões. Como contraponto, os lojistas alegam que, diante das novas restrições, será difícil continuar cumprindo com o pagamento dos aluguéis. O presidente da Associação Brasileira dos Lojistas Satélites (Ablos), Tito Bessa Júnior, afirmou que as empresas tendem a ficar inadimplentes, especialmente aquelas cujas vendas ainda não haviam

se recuperado plenamente, como verificado nos setores de roupas, acessórios, cosméticos, entre outros. Apesar das novas restrições de circulação e de funcionamento exclusivo dos serviços essenciais observadas no início de 2021, a taxa de inadimplência manteve-se baixa quando comparada com o início do ano passado. A título exemplificativo, apontamos que a BrMalls, cuja taxa de ocupação de seus estabelecimentos gira em torno de 96,4%, possui apenas 5,5% de seus lojistas inadimplentes. Na Aliansce, esses indicadores estão em 95,8% (ocupação) e 5,2% (inadimplência), e na Iguatemi, em 91,0% (ocupação) e 9,3% (inadimplência). Observa-se que todos os lojistas se mantiveram abaixo de 10% de inadimplência, o que é um bom sinal em meio às mais rígidas restrições feitas pelos governos estaduais.

No dia 30 de Outubro de 2020, foi sancionada a lei do regime jurídico durante pandemia é sancionada com manutenção de despejo de inquilino, tal lei argumenta que a proibição do despejo anteriormente sancionada, descartava o ponto de vista do locador que muitas das vezes dependia do recebimento do aluguel para próprio sustento.

Posteriormente no dia 07 de Outubro de 2021, foi sancionada a LEI Nº 14.216, que dispunha medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin), suspendendo o cumprimento de títulos extrajudiciais e medidas judiciais, que resultassem na desocupação em imóvel público ou privado, de caráter urbano, bem como a concessão de liminar nas ações de despejo, tendo como objetivo estimular o acordo entre as partes. Tal lei diz:

”LEI Nº 14.216, DE 7 DE OUTUBRO DE 2021

Estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA



Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu promulgo, nos termos do parágrafo 5º do art. 66 da Constituição Federal, a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender até 31 de dezembro de 2021 o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispensar o locatário do pagamento de multa em caso de denúncia de locação de imóvel e para autorizar a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

Art. 2º Ficam suspensos até 31 de dezembro de 2021 os efeitos de atos ou decisões judiciais, extrajudiciais ou administrativos, editados ou proferidos desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, que imponham a desocupação ou a remoção forçada coletiva de imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, que sirva de moradia ou que represente área produtiva pelo trabalho individual ou familiar.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, aplica-se a suspensão nos seguintes casos, entre outros:

I - execução de decisão liminar e de sentença em ações de natureza possessória e petítória, inclusive mandado pendente de cumprimento;

II - despejo coletivo promovido pelo Poder Judiciário;

III - desocupação ou remoção promovida pelo poder público;

IV - medida extrajudicial;

V - despejo administrativo em locação e arrendamento em assentamentos

VI - autotutela da posse.

§ 2º *As medidas decorrentes de atos ou decisões proferidos em data anterior à vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, não serão efetivadas até 1 (um) ano após o seu término.*

§ 3º *Durante o período mencionado no caput deste artigo, não serão adotadas medidas preparatórias ou negociações com o fim de efetivar eventual remoção, e a autoridade administrativa ou judicial deverá manter sobrestados os processos em curso.*

§ 4º *Superado o prazo de suspensão a que se refere o caput deste artigo, o Poder Judiciário deverá realizar audiência de mediação entre as partes, com a participação do Ministério Público e da Defensoria Pública, nos processos de despejo, de remoção forçada e de reintegração de posse coletivos que estejam em tramitação e realizar inspeção judicial nas áreas em litígio*

Art. 3º *Considera-se desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos ou de famílias, promovida de forma coletiva e contra a sua vontade, de casas ou terras que ocupam, sem que estejam disponíveis ou acessíveis as formas adequadas de proteção de seus direitos, notadamente:*

I - garantia de habitação, sem nova ameaça de remoção, viabilizando o cumprimento do isolamento social;

II - manutenção do acesso a serviços básicos de comunicação, de energia elétrica, de água potável, de saneamento e de coleta de lixo;

III - proteção contra intempéries climáticas ou contra outras ameaças à saúde e à vida;

IV - acesso aos meios habituais de subsistência, inclusive acesso a terra, a seus frutos, a infraestrutura, a fontes de renda e a trabalho;

V - privacidade, segurança e proteção contra a violência à pessoa e contra o dano ao seu patrimônio.

Art. 4º *Em virtude da Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2021, desde que o locatário demonstre a ocorrência de alteração da situação econômico-financeira decorrente de medida de enfrentamento da pandemia que resulte em*



incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo somente se aplica aos contratos cujo valor mensal do aluguel não seja superior a

I - R\$ 600,00 (seiscentos reais), em caso de locação de imóvel residencial;

II - R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), em caso de locação de imóvel não residencial.

Art. 5º Frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, relativo a contrato findado em razão de alteração econômico-financeira decorrente de demissão, de redução de carga horária ou de diminuição de remuneração que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar, será admitida a denúncia da locação pelo locatário residencial até 31 de dezembro de 2021:

I - nos contratos por prazo determinado, independentemente do cumprimento da multa convencionada para o caso de denúncia antecipada do vínculo locatício;

II - nos contratos por prazo indeterminado, independentemente do cumprimento do aviso prévio de desocupação, dispensado o pagamento da multa indenizatória.

§ 1º A denúncia da locação na forma prevista nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se à locação de imóvel não residencial urbano no qual se desenvolva atividade que tenha sofrido a interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, se frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput deste artigo quando o imóvel objeto da locação for o único de propriedade do locador, excluído o utilizado para sua residência, desde que os aluguéis consistam na totalidade de sua renda.

Art. 6º As tentativas de acordo para desconto, suspensão ou adiamento de pagamento de aluguel, ou que estabeleçam condições para garantir o reequilíbrio contratual dos contratos de locação de imóveis durante a Espin decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, poderão ser realizadas por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens, e o conteúdo deles extraído terá valor de aditivo contratual, com efeito de título executivo extrajudicial, bem como provará a não celebração do acordo para fins do disposto no art. 5º desta Lei.

Art. 7º As medidas de que tratam os arts. 2º e 3º desta Lei:

I - não se aplicam a ocupações ocorridas após 31 de março de 2021;

II - não alcançam as desocupações já perfectibilizadas na data da publicação desta Lei.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 7 de outubro de 2021; 200º da Independência e 133º da República.

JAIR MESSIAS BOLSONARO”

Dessa forma, não restam dúvidas que tanto o locatário, quanto o locador tem responsabilidades que a eles são incumbidas durante a pactuação do contrato de locação, mas o questionamento que fica é, seria possível reaver, renegociar ou até mesmo de forma temporária suspender os pagamentos de tais encargos, ante à dificuldade enfrentada durante a pandemia?

Tal questionamento tem grande possibilidade de ter uma resposta positiva, com devidas observações, partindo da análise de cada caso e aplicação da lei em cada um destes.

Sendo assim, por muitas das vezes, as partes, locatário e locador acabam por realizar acordos de maneira extrajudicial, tendo em vista maior celeridade para celebração deste, sendo fundadas na boa-fé e no bom senso, devendo serem fundamentadas pelo artigo 22, I, da Lei de Locações:



Art: 22, I – Lei de Locações: O locador pode repassar ao locatário, somente por contrato, as despesas com o pagamento de imposto, taxa, bem como prêmio de seguro do imóvel. Se não forem expressas essas obrigações do locatário no contrato, caberá ao locador realizar os pagamentos.

Bem como pelo Art. 23, II, da Lei de Locações:

Art. 23, II – Lei de Locações: II. Os aluguéis e os encargos decorrentes do contrato de locação são devidos até a entrega do imóvel em condições de uso.

A lei 8.245/91 (Lei do inquilinato) em seu art. 18, dispõe a respeito do consenso entre as partes para estipularem o referido valor do aluguel, segundo o dispositivo: "É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste".

Destarte, os passos para que tal acordo seja possível se dá da seguinte maneira:

- 1- Envio de Notificação Extrajudicial: Formaliza por escrito, havendo neste propostas revisionais de cláusulas contratuais, sendo possível anexar neste já a proposta em reais (R\$).
- 2- Posteriormente tendo aceitado o acordo, o locatário deve-se utilizar do princípio da boa fé objetiva, tendo em vista que mesmo sendo um acordo realizado extrajudicialmente, este é um título, podendo este ser executado posteriormente em juízo.

No Brasil, a jurisprudência predominante nos Tribunais de Justiça, em relação ao pagamento do aluguel, tem flexibilizado o cumprimento das obrigações (i.e., pagamento de aluguéis), porém, tem visado o equilíbrio diante das relações, tendo em vista a demonstração do impacto da pandemia no âmbito financeiro.

Dessa maneira conclui-se que, embora as consequências da pandemia tenham afetado diretamente as relações e contratos locatícios - principalmente devido

à crise enfrentada principalmente por lojistas que ocasionou a queda da receita destes - os Tribunais e os legisladores têm sido cautelosos ao revisar ou suspender termos e cláusulas inseridos pelas partes em contratos privados de uma forma geral. Estes, preferiram preservar os contratos e a autonomia das partes contratantes para negociar soluções extrajudiciais com vistas ao reequilíbrio das disparidades causadas pela pandemia, privilegiando, assim, a segurança jurídica sobre as decisões açodadas.

SEÇÃO III - INFLUÊNCIA DA PANDAMIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAIS:

O impacto da pandemia demonstra seu reflexo na sociedade civil atual em todo seu aspecto. O Poder Público, com medo da disseminação do vírus, adotaram medidas de isolamento e tais medidas impactaram diretamente na economia brasileira.

Diante disso, surgem inúmeras dúvidas acerca da possibilidade de revisar os contratos no âmbito dos quais uma das partes tenha sido particularmente afetada pelas medidas do Governo. Em Palmas, os lojistas, seguindo o art. 12 do Decreto Municipal Nº 1856 de 14/03/2020 (revogada) ficaram com as atividades suspensas por determinação do Poder Público, por um mês, tendo em vista o medo da disseminação da COVID-19 – Novo Coronavírus.

A toda evidência referidas medidas repercutem intensamente na relação entre Shopping e lojista, tendo em vista o contrato pactuado entre estes: o inquilino já não pode usar o bem de acordo com toda a sua potencialidade, comercializando os produtos ou prestando os serviços da forma a que se propunha de modo a auferir os proveitos econômicos daí advindos.

O contrato de locação tem como objetivo o pacto comercial a fim de viabilizar o comércio, sendo assim, ambas as partes saem lesadas tendo em vista que o locatário estava proibido de exercer sua atividade mesmo que constasse no instrumento.

No caso em questão, há de se qualificar a restrição das atividades sofrida pelos lojistas no exercício de sua atividade, havendo uma causa de força maior que



impossibilitou tal desempenho: 1º) impossibilidade: superveniente tendo em vista que foi verificada após celebração do contrato; 2º) parcial: tendo em vista que o uso não foi afetado de forma total; 3º) temporária: tendo em vista que as restrições não serão permanentes, somente durante a tentativa de contenção da COVID-19.

A mais, conforme publicado em 24/03/2020 - 16:28, Por Alana Gandra - Repórter da Agência Brasil do Rio de Janeiro:

“Os lojistas de shopping centers ficarão isentos do pagamento de aluguel durante o período em que os estabelecimentos estiverem fechados em razão da pandemia de coronavírus. Essa foi uma das decisões tomadas após negociações entre a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop) e a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce). A medida favorecerá especialmente os pequenos empresários”.

Neste caso é possível verificar a flexibilidade das regras firmando pelo instrumento de locação, possibilitando a utilização de medidas que não beneficiem somente uma das partes, pois não estão sendo lesados somente os lojistas.

O meio de solução é utilização da justiça que dialoga diretamente com a vontade de ambas nessa situação extraordinária vivida nos dias atuais, a fim de que haja equidade nas decisões tomadas, bem como ambas as partes não tenham um ônus demasiadamente oneroso.

O Código Civil já prevê formas de lidar com os eventos imprevisíveis, supervenientes e extraordinários, sendo assim, como no caso do presente trabalho, as partes que no caso são locador e locatário, podem utilizar-se do poder judiciário para solicitar a revisão do que fora pactuado entre estes, tendo em vista que a pandemia em si, foi algo imprevisível e, tendo em vista o fechamento dos Shoppings por um período, o valor tornou-se desproporcional ante ao déficit, haja vista que os estabelecimentos estavam fechados e não havia lucro por parte dos lojistas.

A Lei 8.245/91 diz respeito às relações contratuais da locação urbana, tendo essa como regra geral, o conceito de que o contrato de locação é bilateral, oneroso, típico, consensual e comutativo, não forma e de trato sucessivo.

Sendo assim, tal contrato de locação gera uma obrigação, sendo essa a de restituir, tendo em vista que enquadra-se na modalidade de dar coisa certa.

No ano de 2009, a Lei LEI Nº 12.112 sofreu alteração, tendo como finalidade alavancar os setores de locação na tentativa de retirar as burocracias existentes e facilitar o acesso às locações. A grande alteração foi a previsão expressa de concessão de liminar para despejo de inquilinos que estivessem inadimplentes, sendo possíveis nos contratos de locação que não tivessem garantia.

Durante a pandemia, surgiram inúmeras dúvidas quanto aos contratos de locação, sendo assim foram chamados alguns estudiosos para analisarem os contratos de locação, estes por sua vez, defenderam a tese de que é possível que seja aplicada a teoria de que o locatário suspende os pagamentos de aluguéis, diante do caso fortuito ou força maior.

O conceito de tal teoria diz: “ São fatos ou eventos imprevisíveis ou de difícil previsão, que não podem ser evitados, mas que provocam consequências ou efeitos para outras pessoas, porém, não geram responsabilidade nem direito de indenização. “

A aplicação da teoria da Onerosidade também encaixa-se perfeitamente no caso em questão, de acordo com essa teoria os contratos de locação se tornaram excessivamente onerosos para o locatário, tendo como base que o período pandêmico acabou por não levar os clientes aos shopping e mesmo com a volta após a paralização o movimento não foi o mesmo, sendo assim a pandemia afeta diretamente o faturamento dos empresários. Dessa maneira, alguns estudiosos acreditam que essa seria uma razão para que o locatário solicitasse a revisão do contrato de locação ou até mesmo, este seria um motivo para resolução do mesmo.



A aplicação deste deve ser feita somente na locações comerciais, devendo ser analisado sempre o caso concreto, tendo em vista que com os fechamentos obrigatórios, as atividades comerciais tornaram-se impossibilitadas, e a relação tornou-se extremamente onerosa e excessiva sem o faturamento por parte dos lojistas.

Para que essa teoria seja aplicada (Onerosidade excessiva) alguns pré-requisitos precisam ser preenchidos: cumulativamente: a prestação se torne excessivamente onerosa para o locatário; haja extrema vantagem para o locador.

No caso concreto, a pandemia do coronavírus até pode fazer com que as prestações das locações de imóveis se tornem excessivamente onerosas aos locatários. No entanto, não geram, de forma alguma, extrema vantagem aos locadores, pois todos estão sofrendo com a pandemia.

CONCLUSÃO:

Ao final deste trabalho, conclui-se que Shopping Center tem seu surgimento em uma data indeterminada e de forma repentina, surgindo ao final da década de 50 como um meio de incentivo de gastos para alta sociedade.

Os contrato de locação surgem durante esse período para gerir a relação entre Shoppign e Lojista, essas relações foram se mantendo e conforme avanço dos tempos, estes foram se reinventando de acordo com o período e a necessidade de ambas as partes, sendo assim, os contratos firmados nos dias atuais são divididos em dois tipos, a locação residencial e a locação comercial, sendo o de locação utilizado para os Shopping Centers. Tais relações se mantinham porém no ano de 2020 a COVID veio para reinventar o modo como a relação destes se manteria. Alguns incentivos foram acrescentados neste para que a onerosidade do lojista por conta da pandemia não o forçasse a deixar a locação, sendo assim foram criadas aditivos e respaldos jurídicos para que ambas as partes mantenham consonância

em sua relação, o abaixamento de aluguel mínimo, isenção dos impostos durante um certo período, foram as medidas adotadas pelos Shoppings e pelos Magistrados, para que fosse possível que a obrigação contida no contrato fosse cumprida. A pandemia em seu início fez com que vários lojistas quebrassem e não tivessem condições necessárias para gerir seus negócios, dessa forma surgem medidas que resguardam os direitos dos lojistas bem como não lezem o Shopping.

REFERÊNCIAS :

COELHO, Fábio Ulhoa, livro Curso de direito comercial (2016, p. 132) Volume 2, São Paulo.

FILHO, Nagibe Slaibi, livro Sentença Cível (2010, p. 347) 1ª Edição, São Paulo. ED. JUSPODVM

ABRASCE. Disponível em: <<http://www.abrasce.com.br>>. Acesso em: 10 janeiro 2004.

CORDENADORES, ISMAEL, Luciana e VITALE, Olivar, Impactos da Covid 19 no direito imobiliário (2021, p. 21), IBRADIM.

JUNIOR, Artur Rios, Manual de direito imobiliário (2020), São Paulo, Juruá Editora.

SANCHEZ, Julio Cesar, Covid-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliários. (2021), São Paulo, JhMizuno Editora e distribuidora.

LEI Nº 14.010, DE 10 DE JUNHO DE 2020

PINTO, Roberto Wilson Renault, Shopping Centers, os princípios gerais e as cláusulas contratuais à luz da doutrina e Jurisprudência (2021) Goiânia, IBR