

## **Dilemas em tempos de pandemia: o que fazer com os contratos de locação comercial e em shopping center?**

**Giovana Benetti<sup>1</sup>**

Os tempos atuais, diante dos reflexos da pandemia do Covid-19<sup>2</sup> na sociedade, trazem à memória uma passagem de Charles Dickens que parece adequada para retratar o período presentemente enfrentado: “*It was the best of times, it was the worst of times, it was the age of wisdom, it was the age of foolishness, it was the epoch of belief, it was the epoch of incredulity, it was the season of Light, it was the season of Darkness, it was the spring of hope, it was the winter of despair, we had everything before us, we had nothing before us, we were all going direct to Heaven, we were all going direct the other way [...]”<sup>3</sup>.*

O misto de esperança e solidariedade, de um lado, e de incredulidade e desespero, de outro, acompanha a todos em razão das incertezas e das adversidades atualmente experimentadas. A pandemia impactou em cheio a sociedade, manifestando-se sobre os mais diversos setores. Basta pensar que a análise de seu reflexo no mercado de trabalho demonstra ser esta a segunda maior queda histórica, perdendo apenas para a ocorrida em virtude da crise de 2008-2009<sup>4</sup>. Além disso, poucos dias após a publicação do decreto que reconheceu o estado de calamidade pública em território nacional<sup>5</sup>, já se indicava queda significativa no faturamento de lojas físicas<sup>6</sup> e, mais recentemente, concluiu-se ter

---

<sup>1</sup> Doutora em Direito Civil pela Universidade de São Paulo. Especialista em Processo Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Advogada, sócia de Judith Martins-Costa Advogados. Professora convidada em cursos de Graduação e Pós-Graduação.

<sup>2</sup> Em 11.03.2020, a Organização Mundial das Nações Unidas (ONU) classificou como pandemia a doença provocada pelo novo coronavírus COVID-19 (Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/organizacao-mundial-da-saude-classifica-novo-coronavirus-como-pandemia>>). Acesso em: 27.04.2020)

<sup>3</sup> DICKENS, Charles. *A Tale of Two Cities. A Story of the French Revolution.* Disponível em: <<https://www.gutenberg.org/files/98/98-h/98-h.htm>>. Acesso em: 25.04.2020. Tradução livre: “Foi o melhor dos tempos, foi o pior dos tempos, foi a era da sabedoria, foi a era da tolice, foi a época da crença, foi a época da incredulidade, foi a estação da Luz, foi a estação das trevas, foi a primavera da esperança, foi o inverno do desespero, tínhamos tudo diante de nós, não tínhamos nada diante de nós, estávamos todos indo direto para o Céu, estávamos todos indo direto para o outro lado [...]”.

<sup>4</sup> “Mercado de Trabalho: Sob impacto do COVID-19, indicador sinaliza ritmo forte da taxa de desemprego”. Disponível em: <<https://portal.fgv.br/noticias/mercado-trabalho-sob-impacto-covid-19-indicador-sinaliza-ritmo-forte-taxa-desemprego>>. Acesso em: 24.04.2020. Vide, ainda, <[https://portalibre.fgv.br/navegacao-superior/noticias/mercado-de-trabalho-icd-avanca-e-sinaliza-ritmo-forte-da-taxa-de-desemprego-1.htm?utm\\_source=portal-fgv&utm\\_medium=fgvnoticias&utm\\_campaign=fgvnoticias-2020-04-08](https://portalibre.fgv.br/navegacao-superior/noticias/mercado-de-trabalho-icd-avanca-e-sinaliza-ritmo-forte-da-taxa-de-desemprego-1.htm?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2020-04-08)>. Acesso em: 24.04.2020.

<sup>5</sup> Decreto Legislativo nº 6 de 2020, publicado em 20.03.2020.

<sup>6</sup> Pesquisa CIELO, 24/03/20, p. 3 e 5.

o setor de serviços – o mais impactado desde o início do surto – apresentado queda de 58,4% no período de 1º de março de 2020 a 29 de abril de 2020<sup>7</sup>.

Diante deste cenário e da dificuldade de realizar previsões, é preciso ter extrema cautela ao buscar resposta única para todos os casos em que se invoca a pandemia. Como bem destacado em recente decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, “o momento é difícil e não há soluções mágicas”<sup>8</sup>. Apesar desta dificuldade, afigura-se relevante o exame de problemas práticos já submetidos à apreciação do Poder Judiciário.

Para tanto, escolheu-se enfocar o tema do impacto da pandemia nos contratos de locação comercial, abarcando, igualmente, a locação em *shopping center*, tendo em vista o número considerável de decisões judiciais disponíveis a este respeito<sup>9</sup>. É inegável o reflexo da pandemia nessa espécie de contrato<sup>10</sup>, tanto que o Projeto de Lei nº 1.179/2020, acerca do “Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)” – ora em tramitação na Câmara dos Deputados<sup>11</sup> – contém dispositivo específico voltado à suspensão temporária da concessão de liminar para desocupação de imóveis urbanos em ações de despejo<sup>12</sup>. É importante notar, porém, não haver “presunção automática de

---

<sup>7</sup> Conforme o Boletim Cielo sobre o Impacto do COVID-19 no Varejo Brasileiro, disponível em: <<https://www.cielo.com.br/boletim-cielo-varejo/>>. Acesso em 01.05.2020. É certo, porém, terem poucos setores indicado crescimento, como o de Supermercados e Hipermercados, que apresentou crescimento de 16,9% (*Idem*).

<sup>8</sup> TJSP. Agr. nº 2069928-09.2020.8.26.0000. 34ª Câmara de Direito Privado. Relator Des. L. G. Costa Wagner. J. em 15.04.2020.

<sup>9</sup> Para a realização da pesquisa jurisprudencial, utilizou-se, primordialmente, a base de dados constantes do Observatório Imobiliário Covid-19 (<<https://covidimob.com.br/>>), conforme o conteúdo disponibilizado até o dia 01.05.2020. A base de dados conta com diversos julgados, dentre os quais, há decisões envolvendo discussões sobre as obrigações pecuniárias atinentes a contratos de locação comercial e em *shopping center*.

<sup>10</sup> Note-se, ademais, que a figura geral do contrato de locação – aí estando abarcada a modalidade residencial – já reclamou providências legislativas temporárias em outros períodos de crise, especialmente no entremeio das guerras mundiais. Recorde-se da crise de habitação provocada pela Primeira Guerra Mundial, oportunidade em que se inaugurou o regime especial do inquilinato por meio do Decreto Legislativo nº 4.403/1921, posteriormente revogado pelo Decreto nº 5617/1928, que restaurou a aplicação do Código Civil de 1916. Posteriormente, o Decreto nº 24.150/1934 regulou as condições para renovação dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. Pouco tempo depois sobreveio o Decreto nº 4.598/1942 acerca da locação residencial, em razão da Segunda Guerra Mundial. Para um panorama da evolução histórica do contrato de locação, vide PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Vol. 3. Atualizado por Caitlin Mullland. 23 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 252-253.

<sup>11</sup> Disponível em <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2247564>

<sup>12</sup> Art. 9º da versão aprovada pelo Senado: “Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59, § 1º, incisos I, II, V, VII, VIII e IX da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020. Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020”. Na versão original do Projeto, havia dispositivo disciplinando a suspensão temporária da exigibilidade do pagamento do aluguel: “Art. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos aluguéis vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020. § 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o *caput*, os aluguéis vencidos deverão ser pagos parceladamente,

impacto”, cabendo à parte que estiver impedida de cumprir total ou parcialmente com a sua prestação comprovar que, efetivamente, se encontra neste estado.

A proposição destas notas é, assim, apresentar panorama sobre as decisões judiciais envolvendo a discussão sobre os reflexos da pandemia do COVID-19 em contratos de locação comercial e de locação em *shopping center*<sup>13</sup>. Antes, porém, serão brevemente contextualizados o regime e as peculiaridades desses contratos.

### *(i) Do contrato de locação comercial e da locação em shopping center*

Por meio do contrato de locação imobiliária, uma das partes obriga-se a ceder temporariamente à outra o uso e o gozo de coisa infungível, mediante certa retribuição<sup>14</sup>, observada a respectiva destinação a fim de morada habitual, estadia restrita ou a fim empresarial<sup>15</sup>. A locação pode ser por período determinado ou não, sendo considerada um contrato de duração, já que sua execução se prolonga no tempo<sup>16</sup>.

A operação econômica envolvida nos contratos de locação de imóvel urbano é retratada com precisão por Alcides Tomasetti: “do patrimônio do locador desprende-se a posse do imóvel urbano, posse esta que o locatário recebe para extrair as vantagens econômicas decorrentes do uso e/ou fruição da coisa”, de modo a retirar “do próprio patrimônio, o valor correspondente a aluguel, que transfere ao patrimônio do locador a título de retribuição”<sup>17</sup>.

Em linha com tal operação econômica, tem-se que ao locador cabe entregar a coisa para o locatário em estado de servir ao uso a que se destina e assim conservá-la pelo tempo do contrato, salvo disposição em contrário<sup>18</sup>. Deverá também assegurar o uso pacífico da coisa e garantir vícios ou defeitos anteriores à locação<sup>19</sup>. Já o locatário deverá dar o uso normal à coisa, de acordo com o contrato e com sua natureza, restituindo-a, ao

---

a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos aluguéis vincendos o percentual mensal de 20% dos aluguéis vencidos. § 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput. § 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita”.

<sup>13</sup> Como está na nota de rodapé 9 *supra*, utilizou-se, primordialmente, as decisões disponíveis na base de dados Observatório Imobiliário Covid-19 até o dia 01.05.2020.

<sup>14</sup> Código Civil, art. 565.

<sup>15</sup> TOMASETTI, Alcides. Comentários ao Art. 1º. In: OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 3.

<sup>16</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 6ª ed. Atualizado por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 333.

<sup>17</sup> TOMASETTI, Alcides. Comentários ao Art. 1º, *cit.*, 1992, p. 7.

<sup>18</sup> Código Civil, art. 566. Em sentido semelhante, Lei 8.245/91, art. 22, incisos I e II.

<sup>19</sup> Código Civil, artigos 566 e 567. Em sentido semelhante, Lei 8.245/91, art. 22, inciso IV.

final da locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso regular. Deverá, igualmente, pagar o aluguel como ajustado<sup>20</sup>.

A locação é disciplinada no Código Civil (regime de direito comum) e em diplomas especiais, de modo que as normas gerais constantes do Código Civil se aplicam prioritariamente às modalidades de locação não disciplinadas por lei específica<sup>21</sup>, como a locação de bens móveis em geral, de espaços destinados à publicidade e em hotéis. Já as locações de imóveis urbanos, residenciais ou não, são regidas pela Lei nº 8.245/1991, a qual contém normas gerais aplicáveis às diferentes modalidades de locação que regula, bem como normas específicas às modalidades residencial, para temporada e não residencial.

Para o que ora importa, considera-se como locação não residencial o *gênero* que comprehende os contratos celebrados por locatário qualificado como pessoa jurídica e cujo objeto consiste em imóvel destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, nos termos do art. 55 da Lei 8.245/91. Aqui se cuidará da *espécie* de locação de imóvel urbano, no qual a parte locatária se estabelecerá a fim de exercer, profissionalmente, atividade econômica direcionada à organização de fatores produtivos voltados à realização de serviços, à circulação de bens ou ao comércio<sup>22</sup>. Ou seja, cuida-se da locação destinada ao desempenho, pelo locatário, de atividade empresarial<sup>23</sup> no imóvel – espécie denominada, apenas por comodidade, de “locação comercial”<sup>24</sup>. Esta espécie também é regida pela Lei nº 8.245/1991 e, no que esta for omissa, aplicam-se, supletivamente, as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil<sup>25</sup>.

---

<sup>20</sup> Código Civil, art. 569. Em sentido semelhante, Lei 8.245/91, art. 23, incisos I a III.

<sup>21</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 337. É o que está no art. 1º, parágrafo único da Lei 8.245/91: “Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades”.

<sup>22</sup> TOMASETTI JR., Alcides. Art. 1º, cit., p. 22-23.

<sup>23</sup> Neste sentido, TOMASETTI JR., Alcides. Art. 1º, cit., p. 23. Para o conceito de atividade empresarial, vide NOVAES E FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo. Empresa, empresário e estabelecimento – a nova disciplina das sociedades. In: *Temas de Direito Societário, falimentar e Teoria da Empresa*. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 511-530.

<sup>24</sup> A respeito das distinções entre a denominação “locação não residencial”, “locação comercial” e “locação empresarial” vide (COELHO, Fábio Ulhoa. Art. 51. In: OLIVEIRA, Juarez de (Coord.). *Comentários à Lei de Locações de Imóveis Urbanos*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 320-321).

<sup>25</sup> É o que está na Lei 8.245/91, art. 79: “No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil”.

Distinta é a locação em *shopping center*. Mesmo sem adentrar nos diferentes entendimentos a respeito da qualificação da cessão do uso de espaço comercial em *shopping center*<sup>26</sup>, é fácil perceber as dessemelhanças com a locação ordinária<sup>27</sup>.

De início, tem-se que a relação contratual estabelecida entre o organizador ou empreendedor do *shopping center* e o lojista é pautada por normas específicas de organização, pois “longe de configurar, estruturalmente, um amontoado de lojas”, um centro comercial envolve “uma complexa estrutura organizacional cujo sucesso e rentabilidade dependem de esforços repartidos entre os seus integrantes”<sup>28</sup>.

A título exemplificativo, ressaltam como marcas da relação contratual estabelecida entre empreendedor e lojista a necessária observância, por este último, das normas relativas ao funcionamento do *shopping center* (como os dias e os horários de funcionamento), ao padrão dos produtos a serem oferecidos, ao *layout* da loja e à participação nas promoções conjuntas de vendas<sup>29</sup>. No tocante às obrigações de natureza pecuniárias assumidas pelo lojista, é comum a fixação de aluguel mínimo (quantia certa mensal) e/ou aluguel variável (calculado sobre o faturamento da loja), aluguel em dobro em dezembro (em razão do incremento do movimento nesta época), além das contribuições à associação de lojistas, podendo, ainda, alcançar o pagamento de retribuição às vantagens de se estabelecer em complexo organizado e com clientela constituída (*i.e.*, a *res sperata*)<sup>30</sup>. Além disso, cabem aos lojistas o pagamento das despesas individuais e de interesse comum, observados os limites impostos pela Lei nº 8.245/1991<sup>31</sup>.

---

<sup>26</sup> A doutrina costuma qualificar o contrato de *shopping center* como: locação; contrato atípico misto, coligação de contratos, dentre os quais está a locação; contrato de estabelecimento; ou contrato de centro comercial. Vide: COELHO, Fábio Ulhoa. Locação em Shopping Centers. In: *Revista do Advogado*, Ano XXX, n. 108, 2010, p. 58; bem como os diferentes entendimentos contidos na obra coletiva “*Shopping Centers: Aspectos Jurídicos*”, coordenada por José Soares Arruda e Carlos Augusto da Silveira Lobo, publicada pela RT em 1984. Neste texto, serão utilizados os termos “locação em *shopping center*” ou “cessão de espaço comercial em *shopping center*”.

<sup>27</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A relação contratual de *shopping center*. In: *Revista do Advogado*. São Paulo: Ano XXXII, n. 116, 2012, p. 115. A autora menciona a “dessemelhança funcional relativamente a uma locação ‘comum’”.

<sup>28</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A relação contratual de *shopping center*, *cit.*, p. 111.

<sup>29</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Locação em *Shopping*, *cit.*, p. 57-58.

<sup>30</sup> LEÃES, Luiz Gustavo Paes de Barros. Shopping Centers: Convenção Impediente de Novo Estabelecimento. In: *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 38, 1996. Acesso RTOnline; BESSONE, Darcy. Problemas Jurídicos do “*Shopping Center*”. In: *Revista dos Tribunais*. Vol. 660, 1990. Acesso RTOnline, COELHO, Fábio Ulhoa. Locação em Shopping Centers. In: *Revista do Advogado*, Ano XXX, n. 108, 2010, p. 58-59.

<sup>31</sup> Lei 8.245/1991, Art. 54: “Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei. § 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*: a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e b) as despesas com obras ou substituições de

Ao empreendedor<sup>32</sup>, incumbe zelar pela administração do *shopping center*, mantendo em pleno funcionamento o sistema de iluminação e de hidráulica das áreas comuns e promovendo a segurança do local. Compete-lhe, igualmente, desenvolver estratégias para atrair consumidores, atentar para as exigências do consumo (como as lojas em ascensão, os novos serviços e as novas tecnologias), cuidar do planejamento da distribuição do espaço<sup>33</sup>. Finalmente, admite-se que o empreendedor tenha acesso às informações sobre o faturamento do lojista para poder elaborar o cálculo do aluguel percentual ou variável<sup>34</sup>.

À luz do exposto, percebe-se que nem o empreendedor é um locador comum, nem o lojista é um locatário comum<sup>35</sup>. Diferentemente de um contrato de locação comercial ordinário, no qual o locador não tem relação com o negócio do lojista nem tem influência sobre este, na cessão de espaço comercial em *shopping center*, há uma conjugação entre diversos fatores: as atividades e o comportamento dos lojistas, a organização do complexo, a administração promovida pelo empreendedor, e o espaço físico utilizado pelo lojista<sup>36</sup>. Há, portanto, um “complexo orgânico, em que predominam o sentido organizacional e a conduta pessoal dos lojistas”<sup>37</sup>.

Em síntese, a locação comercial ordinária é aquela por meio da qual o locatário poderá, em troca do pagamento da retribuição ajustada, exercer a sua atividade empresarial no imóvel urbano do locador. O locador não desempenha um papel ativo e de constante monitoramento da atividade exercida pelo locatário, ao contrário do que se

---

equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum. § 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas”.

<sup>32</sup> A administração pode ficar a cargo de terceiro.

<sup>33</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Locação em Shopping Centers, *cit.*, p. 57.

<sup>34</sup> BESSONE, Darcy. Problemas Jurídicos do “Shopping Center”, *cit.*, Acesso RTOnline.

<sup>35</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Locação em Shopping Centers, *cit.*, p. 57-58.

<sup>36</sup> Segundo Rodrigo Barcellos, objetiva-se a “integração planejada das lojas, objetivando criar uma relação simbiótica que atraia um grande número de consumidores e induza-os ao consumo, proporcionando o bom faturamento de todos os lojistas e do empreendedor”. (BARCELLOS, Rodrigo. *Lojistas e Shopping Centers: Contrato de Resultados*. Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/245899/lojistas-e-shoppings-centers-contrato-de-resultados>. Acesso em: 28.04.2020).

<sup>37</sup> BESSONE, Darcy. O “Shopping” na Lei de Inquilinato. In: *Revista dos Tribunais*, vol. 680, 1992. Acesso RTOnline. Para Judith Martins-Costa, “Uma análise externa [dos acordos locatícios pactuados entre o empreendimento e os lojistas] apontará a sua bilateralidade, onerosidade, comutatividade e consensualidade. Já a análise interna, baseada nos deveres defluentes do vínculo, acrescentará que tais contratos costumam se caracterizar, normalmente, como contratos de duração (‘contratos duradouros’), marcados pela relationalidade, alto grau de necessária colaboração *inter partes* e formação por adesão”. MARTINS-COSTA, Judith. A relação contratual de shopping center, *cit.*, p. 112.

verifica na relação travada entre lojista e empreendedor, que é dotada de verdadeira simbiose.

Tanto os contratos de locação comercial quanto a locação em *shopping center* foram impactados por determinações do Poder Público<sup>38</sup> para o fechamento de lojas e de centros comerciais como medida necessária à minimização do contágio do coronavírus e à inibição da aglomeração de pessoas. Como se verá a seguir, as discussões entre os contratantes foram submetidas à apreciação do Poder Judiciário e atinham, de modo geral, à possibilidade ou não de suspensão de certas obrigações de natureza pecuniária ou de redução em seus valores.

#### *(ii) Panorama das decisões judiciais*

Foram analisadas 30 decisões judiciais, das quais 12 compreendiam contratos de locação comercial<sup>39</sup> e 18 de locação em *shopping center*<sup>40</sup>.

Observou-se uma tendência em conceder o remédio da redução ou da suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel, variando os fundamentos utilizados para tanto, seja em casos envolvendo locação comercial, seja em *shopping center*. Identificaram-se, pelo menos, sete fundamentos:

(i) a imprevisibilidade decorrente da pandemia permite a revisão contratual, com base no art. 317 do Código Civil<sup>41</sup>, encontrando-se amparo também no art. 478 em virtude da onerosidade excessiva para os lojistas<sup>42</sup>;

---

<sup>38</sup> Como é notório, Decretos emitidos por Governadores Estaduais determinaram ou orientaram o fechamento temporário de estabelecimentos destinados à prestação de serviços não essenciais. A título exemplificativo: Decreto n. 55.154, de 1º de abril de 2020, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul; Decreto n. 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; e Decreto n. 46.973, de 16 de março de 2020, do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

<sup>39</sup> Contabilizou-se, dentre essas decisões, duas que, em verdade, dizem respeito, mais propriamente, a contrato administrativo, pois envolvem loja instalada nas dependências de aeroporto.

<sup>40</sup> Como já referido, o levantamento das decisões foi feito com base, primordialmente, nos julgados disponíveis em Observatório Imobiliário Covid-19 (<https://covidimob.com.br/>). Esclarece-se que tais decisões não esgotam o universo de julgados envolvendo o tema. Como divulgado no Observatório Imobiliário Covid-19, pesquisa realizada por Juliana Feltrin identificou, até 28.04.2020, 134 decisões envolvendo locação residencial, não residencial e *shopping center* no âmbito do TJSP (Vide Planilha “Panorama Decisões TJSP – Comissão Locação IBRADIM 24.04.2020”. Disponível em <<https://covidimob.com.br/2020/04/24/panorama-decisoes-tjsp-reuniao-comissao-locacao-ibradim-24-04-2020/>>. Acesso em: 01.05.2020).

<sup>41</sup> TJSP. Proc. n. 1026645-41.2020.8.26.0100. Comarca de São Paulo. 22ª Vara Cível. Juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati. J. em 02.04.2020.

<sup>42</sup> TJBA. Proc. n. 8034799-17.2020.8.05.0001. Comarca de Salvador. 3ª Vara Cível e Comercial. Juiz Érico Rodrigues Vieira. J. em 11.04.2020.

(ii) a situação de pandemia e as medidas tomadas pelo Poder Executivo são fatos imprevisíveis e, diante do desequilíbrio contratual, faz-se necessária a sua modificação, com base no art. 479 do Código Civil<sup>43</sup>;

(iii) a situação da pandemia autoriza o Poder Judiciário a intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, de modo que, tratando-se de ajustamento excepcional do valor do aluguel diante de situação de grave crise social e econômica imprevisível às partes, se afasta a limitação temporal do art. 19 da Lei nº 8.245/91<sup>44</sup>;

(iv) o “Princípio da Imprevisão” autoriza a modulação de obrigações quando se está diante de evento externo e imprevisível, cabendo ao Poder Judiciário equilibrar o “sacrifício [do locador e do locatário] com base em critérios de equidade”<sup>45</sup>;

(v) a preservação da base objetiva do negócio, fundamentando nos artigos 317 e 567 do Código Civil c/c art. 19 da Lei 8.245/91<sup>46</sup>;

(vi) a ocorrência de fato do princípio<sup>47</sup> e a invocação do art. 567 do Código Civil, em razão da “depreciação do uso, gerando perda do sinalagma funcional do contrato que nasceu e estava equilibrado”<sup>48</sup>; e

(vii) a situação de pandemia é passível de enquadramento, a partir de exame inicial, como acontecimento extraordinário e imprevisível, de modo que, vislumbrada a onerosidade excessiva no cumprimento das obrigações a cargo do locatário, admite-se a revisão contratual com fundamento nos artigos 478 c/c 479 e 480 do Código Civil<sup>49</sup>.

Há, porém, decisões que entenderam ser temporárias as medidas adotadas em combate ao COVID-19, “não se justificando a intervenção estatal na relação jurídica privada existente entre as partes”<sup>50</sup> ou consideraram “temerário eventual provimento judicial que interfira pontualmente no cálculo financeiro do *shopping*, seja em relação ao condomínio – há condôminos que continuarão a exercer suas atividades –, seja em

---

<sup>43</sup> TJSP. Proc. n. 1001984-98.2020.8.26.0099. Comarca de Bragança Paulista. 2ª Vara Cível. Juiz Frederico Lopes Azevedo. J. em 03.04.2020.

<sup>44</sup> TJSP. Proc. n. 1003294-34.2020.8.26.0037. Comarca de Araraquara. 1ª Vara Cível. Juiz João Battaus Neto. J. em 06.04.2020.

<sup>45</sup> TJDF. AI n. 0707596-27.2020.8.07.0000. Rel. Des. Eustáquio de Castro. J. em 01.04.2020.

<sup>46</sup> TJSP. Proc. n. 1011151-94.2020.8.26.0114. Comarca de Campinas. 9ª Vara Cível. Juiz Francisco Jose Blanco Magdalena. J. em 06.04.2020.

<sup>47</sup> Como está na decisão, “Não há culpa de qualquer das partes, pois trata-se de fenômeno alheio ao controle de ambas. A intervenção decorre de fato do princípio, ditado por interesses maiores, a saúde pública” (TJSP. Proc. n. 1003243-85.2020.8.26.0566. Comarca de São Carlos. 3ª Vara Cível. Juiz Carlos Castilho Aguiar França. 21.04.2020, fls. 208).

<sup>48</sup> TJSP. Proc. n. 1003243-85.2020.8.26.0566. Comarca de São Carlos. 3ª Vara Cível. Juiz Carlos Castilho Aguiar França. 21.04.2020.

<sup>49</sup> TJPR. AI nº 0017053-75.2020.8.16.0000. Rel. Des. Juiz. Subst. 2º G. Francisco Jorge. J. em 14.04.2020.

<sup>50</sup> TJSP. Proc. n. 1027443-02.2020.8.26.0100. Comarca de São Paulo. 8ª Vara Cível. Juiz Helmer Augusto Toqueton Amaral. J. em 31.03.2020.

relação ao fundo promocional, devendo prevalecer para tais rubricas o que [estiver] estabelecido de forma complementar na Convenção do Condomínio”<sup>51</sup> e em outros instrumentos a que as partes se vincularam.

Constatou-se também vários casos em que os lojistas, no âmbito de locação em *shopping center*, requereram a suspensão da exigibilidade de *todas* as obrigações pecuniárias a seu cargo, incluindo o pagamento do aluguel e do fundo de promoção e propaganda, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades dos *shoppings center* e da circulação de pessoas<sup>52</sup>. Nestes cenários, há decisões que concederam a suspensão de modo *parcial*, compreendendo a suspensão da exigibilidade no percentual de 30, 50 ou 60 do valor original do aluguel mínimo; de 50% dos encargos comuns; e de 100% do fundo de promoção e propaganda, variando o termo final da suspensão<sup>53</sup>. Exemplificativamente, já se decidiu pela manutenção da suspensão da exigibilidade de certos valores até a reabertura das lojas ou ulterior decisão judicial<sup>54</sup>.

Percebeu-se, igualmente, a preocupação, em certas decisões, de não fazer recair apenas sobre uma das partes os ônus decorrentes das soluções adotadas<sup>55</sup>, registrando-se que, diante de situações de calamidade, é preciso “mitigar as consequências da crise, distribuindo os prejuízos econômicos de forma adequada, de maneira a não agravar mais ainda a situação de depressão econômica”<sup>56</sup>. Outra medida que se pôde constatar foi a de restringir a aplicação da suspensão parcial da exigibilidade do aluguel e de encargos comuns “aos lojistas impedidos de exercerem suas atividades empresariais em decorrência da pandemia do Coronavírus”<sup>57</sup>, nos casos em que, mesmo com o fechamento do *shopping center*, determinadas lojas permanecem em funcionamento (no caso, o supermercado e a drogaria)<sup>58</sup>.

---

<sup>51</sup> TJDF. Proc. n. 0709043-47.2020.8.07.0001. Comarca de Brasília. 23ª Vara Cível. Juiz Edilson Enedino das Chagas. J. em 06.04.2020.

<sup>52</sup> Vide, exemplificativamente, TJDF. Proc. n. 0709043-47.2020.8.07.0001. Comarca de Brasília. 23ª Vara Cível. Juiz Edilson Enedino das Chagas. J. em 06.04.2020; TJSP. Proc. n. 1001984-98.2020.8.26.0099. Comarca de Bragança Paulista. 2ª Vara Cível. Juiz Frederico Lopes Azevedo. J. em 03.04.2020.

<sup>53</sup> Vide tabela nas páginas 13-21, *infra*.

<sup>54</sup> TJMG. Proc. n. 5050463-48.2020.8.13.0024. Comarca de Belo Horizonte. 11ª Vara Cível. Juíza Cláudia A. Coimbra Alves. J. em 02.04.2020.

<sup>55</sup> TJSP. Proc. n. 1026645-41.2020.8.26.0100. Comarca de São Paulo. 22ª Vara Cível. Juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati. J. em 02.04.2020; TJSP. Proc. n. 1003294-34.2020.8.26.0037. Comarca de Araraquara. 1ª Vara Cível. Juiz João Battaus Neto. J. em 06.04.2020.

<sup>56</sup> TJDF. Proc. n. 0707596-27.2020.8.07.0000. Rel. Des. Eustáquio de Castro. J. em 01.04.2020.

<sup>57</sup> TJMG. Proc. n. 5050463-48.2020.8.13.0024. Comarca de Belo Horizonte. 11ª Vara Cível. Juíza Cláudia A. Coimbra Alves. J. em 02.04.2020.

<sup>58</sup> TJMG. Proc. n. 5050463-48.2020.8.13.0024. Comarca de Belo Horizonte. 11ª Vara Cível. Juíza Cláudia A. Coimbra Alves. J. em 02.04.2020.

Identificou-se também que, em casos envolvendo as *mesmas partes*, qualificadas como “empresas de grandíssimo porte”, foram proferidas decisões em *sentidos diferentes*. Deferiu-se, por um lado, (i) a suspensão da exigibilidade de 50% do aluguel devido<sup>59</sup>, bem como (ii) a redução em 40% do valor do “locativo normal”, exigindo-se, em contrapartida, o oferecimento de caução real ou fidejussória pelo locatário<sup>60</sup>; mas negou-se, por outro lado, (iii) a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel, por não se ter vislumbrado o preenchimento do requisito da onerosidade excessiva com a correlata extrema vantagem para a contraparte (art. 478 do Código Civil) nem a desproporção manifesta no valor da prestação devida (art. 317 do Código Civil)<sup>61</sup>.

Finalmente, merece destaque julgado<sup>62</sup> envolvendo contrato de locação comercial em que se registrou a preocupação com as repercussões das decisões em diferentes setores da cadeia produtiva. Por meio de um exercício hipotético, o julgador ilustrou dificuldades que podem vir a ser desencadeadas a partir da suspensão ou da redução do valor do aluguel quando o locador, por exemplo, depender de tal montante para honrar as suas obrigações, tais como o pagamento da mensalidade da escola de seu filho. O julgador questionou:

“O que deve, então, fazer o judiciário? Autorizar que o inquilino não pague o aluguel? Dar um desconto no valor desse aluguel? Desconto de quanto? E depois? Autorizar que esse mesmo locador que vive do aluguel que, no exemplo, não teria sido pago - ou pago com desconto - por força de autorização judicial concedida ao inquilino, também possa não mais pagar a escola de seu filho, ou então, pagar a instituição de ensino com o mesmo desconto que o judiciário concedeu no aluguel que recebeu? E depois? Autorizar que a escola que, no exemplo, não teria recebido as mensalidades por força de autorização judicial concedida aos pais, também não pague os salários de seus professores, ou os remunere com o mesmo desconto (sic) que sofreu no recebimento das mensalidades? E, por fim? Autorizar que os professores que, no exemplo, não teriam recebido seus salários, ou os tenham recebido a menor, também possam pagar suas contas pessoais com igual redução?”<sup>63</sup>.

Ressaltou, ainda, o julgador a importância de se perquirir (i) se o locador tem nos valores do aluguel a sua fonte de renda exclusiva para sobrevivência; (ii) se o locatário, que sofreu a queda no faturamento, apresenta um histórico de ganhos em meses

---

<sup>59</sup> TJSP. Proc. n. 1003243-85.2020.8.26.0566. Comarca de São Carlos. 3ª Vara Cível. Juiz Carlos Castilho Aguiar França. 21.04.2020.

<sup>60</sup> TJSP. Proc. n. 1001304-41.2020.8.26.0220. Comarca de Guaratinguetá. 1ª Vara Judicial. Juiz Paulo Cesar Ribeiro Meireles. J. em 20.04.2020.

<sup>61</sup> TJSP. Proc. n. 1008520-88.2020.8.26.0564. Comarca de São Bernardo do Campo. 8ª Vara Cível. Juiz Gustavo Dall’Olio. J. em 22.04.2020.

<sup>62</sup> TJSP. AI nº 2069928-09.2020.8.26.0000. 34ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. L. G. Costa Wagner. J. em 15.04.2020.

<sup>63</sup> TJSP. AI nº 2069928-09.2020.8.26.0000. 34ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. L. G. Costa Wagner. J. em 15.04.2020.

anteriores de modo a permitir que suporte um período de adversidades; (iii) se o locador ou o locatário estão com a situação financeira comprometida; (iv) se houve alguma política governamental de auxílio ao empresário no ramo do negócio para o qual o imóvel estava locado, de forma a minimizar os seus prejuízos. Acrescentaríamos, ainda, como possíveis questionamentos: (i) saber se os fatores suscitados pelas partes são supervenientes à celebração do contrato e ao reconhecimento da pandemia; (i) se o locatário já estava em mora no pagamento dos aluguéis quando adveio a determinação do Poder Público para o fechamento da loja ou do centro comercial; (iii) se as dificuldades financeiras experimentadas pelo locatário decorreram da pandemia ou se outros fatores, a ele atribuíveis, também contribuíram para a situação em que se encontra; (iv) se o locatário valeu-se de plataformas informatizadas para comercializar os seus produtos; e (v) se a loja ou o estabelecimento do locatário encontram-se efetivamente fechados, pois certos locais mantiveram a sua operação por se tratar de serviços qualificados como essenciais<sup>64</sup>.

Percebe-se serem muitas as dúvidas fáticas que se colocam à frente dos julgadores, assim como dificuldades de ordem prática e teórica são suscitadas pelos impactos da pandemia nos contratos de locação comercial e em *shopping center*. Será preciso, inicialmente, avaliar as regras previstas nos contratos, pois é possível que as partes tenham pactuado a alocação dos riscos derivados da ocorrência de doenças infectocontagiosas, de força maior ou do fato do princípio, devendo ser observada a alocação realizada<sup>65</sup>. Na hipótese, porém, de não terem assim procedido, seguem-se as regras supletivas previstas pelo legislador<sup>66</sup>.

---

<sup>64</sup> A título exemplificativo: Art. 17, § 1º, Decreto n. 55.154, de 1º de abril de 2020, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul; Art. 2º, § 1º, Decreto n. 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; e Art. 6º, Decreto n. 46.973, de 16 de março de 2020, do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

<sup>65</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Covid-19 e os contratos de locação em shopping center*. Migalhas. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>>. Acesso em: 28.04.2020.

<sup>66</sup> TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Covid-19 e os contratos de locação em shopping center*. Migalhas. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>>. Acesso em: 28.04.2020.

Como se viu, distintos têm sido os fundamentos invocados nas decisões – fenômeno também verificado na doutrina<sup>67-68</sup>. Não havendo, como antes mencionado “solução mágica” neste cenário e, considerada a dificuldade de se alcançar resposta abstrata à infinidade de problemas e de particularidades fáticas, o melhor caminho revela ser a busca consensual de um remédio para a crise. Neste sentido, um julgado já sinalizou que a negociação entre as partes e o bom senso é a via mais promissora:

---

<sup>67</sup> AZEVEDO, Fábio. *Sem shopping, sem aluguel: covid-19 e alocação de risco*. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/324393/sem-shopping-sem-aluguel-covid-19-e-alocacao-de-risco>>. Acesso em: 28.04.2020; TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Covid-19 e os contratos de locação em shopping center*. Migalhas. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>>. Acesso em: 28.04.2020; 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 Fabio Azevedo. Migalhas. Disponível em: <[https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/71AD0005D5AFC3\\_locacao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/71AD0005D5AFC3_locacao.pdf)>. Acesso em 28.04.2020. Recorde-se lição de Caio Mário da Silva Pereira que, obviamente não tinha em mente o COVID-19, mas, ao versar sobre a determinação de fechamento de estabelecimentos pela Administração Pública e enquadrá-la como “fato do princípio, concluiu: “Se a ação do poder público foi causada pelo locatário, que tenha dado ao prédio destino contrário à lei, não somente responde pelas consequências que o afetam, como ainda tem de indenizar o locador. Se, ao revés, foi a ação deste a causadora do procedimento administrativo, deve resarcir ao locatário os prejuízos sofridos. Se não houver culpa de parte a parte, resolve-se o contrato *ad instar* de um perecimento do objeto por obra do acaso, se a coisa perder toda a utilização, ou reduz-se proporcionalmente o aluguel, se apenas parcialmente for atingida” (PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil*. Vol. 3, cit., p. 265).

<sup>68</sup> Pode-se citar, ainda, entendimentos recentemente manifestados em uma série de eventos *on-line* acerca do impacto da COVID-19 em relações contratuais em geral. De acordo com o Prof. Cristiano Zanetti, em análise preliminar e na hipótese de as partes não terem disciplinado especificamente problemas contratuais decorrentes de situações como a de pandemia, haveria dez figuras relevantes no ordenamento, disciplinando fatos supervenientes à celebração do contrato: abuso de direito; impossibilidade da prestação; revisão da prestação por motivo imprevisível; caso fortuito e força maior; frustração do fim do contrato; cláusula geral da boa-fé objetiva; exceção de contrato não-cumprido; exceção de insegurança; onerosidade excessiva superveniente; e o direito de suspensão da execução do contrato de empreitada por dificuldades imprevisíveis de execução que tornem excessivamente onerosa a prestação do empreiteiro (Webinar CAM-CCBC. COVID e a Imprevisão. Os impactos contratuais no direito brasileiro. Palestrantes: Judith Martins-Costa, Cristiano Zanetti e Paula Forgioni. Data: 22.04.2020). Já a Profa. Catarina Monteiro Pires versou sobre a impossibilidade da prestação e apontou ao possível enquadramento dos litígios decorrentes de contrato de locação em *shopping centers* como frustração temporária do fim e, em contratos de empreitada - e análogos -, a aplicação do art. 623 do Código Civil. O Prof. Francisco Marino, por seu turno, apontou que o conjunto de novas circunstâncias trazidas pela COVID-19 leva ao preenchimento, em grande número de casos, do suporte fático das normas que cuidam da excessiva onerosidade superveniente no Direito brasileiro, destacando que tal preenchimento não é indiscriminado nem automático, sendo necessário demonstrar que estão presentes os requisitos da excessiva onerosidade superveniente em nosso ordenamento. (Webinar CAMARB. Arbitragem, Força Maior e Revisão. Palestrantes: Catarina Monteiro Pires, Christian Sahb Batista Lopes, Francisco Marino, José Ricardo Feris, Flávia Bittar e André Luís Monteiro. Data: 23.04.2020). Mais recentemente, a Profa. Judith Martins-Costa ressaltou que o Código Civil oferece um “cardápio de soluções” para fazer frente às perturbações no cumprimento das prestações contratuais pela COVID-19: as cláusulas gerais, a teoria da impossibilidade, o fenômeno da alteração das circunstâncias e, por fim, as “exceções sinalagmáticas”, quais sejam, a exceção de contrato não-cumprido e a exceção de insegurança (Webinar Fundação Arcadas. O Impacto da Pandemia no Setor de Infraestrutura e o Pós-COVID. Coordenadores: Floriano de Azevedo Marques Neto, Marcos Augusto Perez e Julio Cesar Bueno. Data: 28.04.2020).

“[...]” o inquilino precisará entender que, para continuar com o imóvel à sua disposição e, retomada a normalidade, poder buscar lucros através da utilização daquele bem locado, nesse momento excepcional deverá se esforçar ao máximo para alcançar o pagamento de valores que, se não integrais, possam permitir ao locador manter-se em condições de continuar desejando lhe oferecer o imóvel em locação no futuro.

O locador, por sua vez, precisará também entender que, para manter o seu imóvel locado e ter a perspectiva de, no futuro, voltar a extrair rendas desse bem, terá que, nesse momento excepcional, reduzir seu recebimento àquilo que por ora se faça necessário para honrar suas obrigações primordiais, permitindo que o locatário tenha saúde financeira pra não abandonar o imóvel. Se o bom senso acima proclamado não prevalecer, todos enfrentarão ainda mais dificuldades do que o momento, por si só, já está nos trazendo. Nunca a negociação e a conciliação se farão tão importantes, e apropriadas, como nesse momento da crise do COVID 19<sup>69</sup>.

Para encerrar este panorama das decisões judiciais examinadas, construiu-se a tabela abaixo, sintetizando os resultados alcançados:

	Tribunal	Dados do Processo	Contrato	Decisão	Data
1	TJSP	2063701-03.2020.8.26.0000  2 <sup>a</sup> Instância  Agravo de Instrumento em Pedido de Tutela Antecedente.  Julgador: Rel. Des. Arantes Theodoro.	Locação comercial	Defere suspensão da possibilidade de o locador protestar título por não pagamento de aluguel. Indefere a “moratória” do aluguel.	06.04.2020
2	TJRJ	0062410-91.2020.8.19.0001  1 <sup>a</sup> Instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente  Julgador: Juíza Simone Gastesi Chevrand	Locação em <i>Shopping Center</i>	Indefere o pedido de “moratória” antecipada do pagamento do aluguel.	25.03.2020
3	TJDF	0709014-94.2020.8.07.0001  1 <sup>a</sup> Instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Leandro Borges de Figueiredo	Locação em <i>Shopping Center</i>	Deferimento parcial do pedido de suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias do contrato de locação. Suspende aluguel mínimo e o FPP <sup>70</sup> ; mantém o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até	03.04.2020

<sup>69</sup> TJSP. AI nº 2069928-09.2020.8.26.0000. 34<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado. Rel. Des. L. G. Costa Wagner. J. em 15.04.2020.

<sup>70</sup> Fundo de Promoção e Propaganda

				ulterior decisão judicial.	
4	TJDF	0709038-25.2020.8.07.0001  1ª Instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Julio Roberto dos Reis	Locação em Shopping Center	Deferimento parcial do pedido de suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias do contrato de locação. Suspende aluguel mínimo e FPP; mantém o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até ulterior decisão judicial.	24.03.2020
5	TJBA	8034799-17.2020.8.05.0001  1ª Instância  Ação Ordinária com Pedido de Tutela de Urgência  Julgador: Juiz Érico Rodrigues Vieira	Locação em Shopping Center	Deferimento do pedido de suspensão da exigibilidade do pagamento dos aluguéis e FPP, enquanto perdurar a determinação para fechamento. Manutenção do pagamento do condomínio.	11.04.2020
6	TJBA	8034833-89.2020.8.05.0001  1ª Instância  Ação Ordinária com Pedido de Tutela de Urgência  Julgador: Juiz Érico Rodrigues Vieira	Locação em Shopping Center	Deferimento do pedido de suspensão da exigibilidade do pagamento dos aluguéis e FPP, enquanto perdurar a determinação para fechamento. Manutenção do pagamento do condomínio.	11.04.2020
7	TJSP	1027443-02.2020.8.26.0100  1ª instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Helmer Augusto Toqueton Amaral	Locação comercial	Indeferido pedido de liminar para suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de locação.	31.03.2020
8	TJSP	1010341-22.2020.8.26.0114  1ª instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente – Liminar  Julgador: Juíza Renata Manzini	Locação em Shopping Center	Deferiu o pedido de suspensão do “pagamento dos valores contratuais”.	24.03.2020
9	TJSP	1001984-98.2020.8.26.0099  1ª instância	Locação em Shopping Center	Deferiu parcialmente o pedido de suspensão da exigibilidade das obrigações	03.04.2020

		Pedido de Tutela Cautelar Antecedente – Liminar  Julgador: Frederico Lopes Azevedo		pecuniárias decorrentes do contrato de locação. Suspende por 6 meses a exigibilidade do pagamento de aluguel mínimo e do FPP; mantém o pagamento do valor do condomínio e do aluguel percentual sobre o faturamento até ulterior decisão judicial.	
10	TJSP	1003294-34.2020.8.26.0037  1ª instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente – Liminar  Julgador: Juiz João Battaus Neto	Locação em <i>Shopping Center</i>	Deferimento parcial do pedido de suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias derivadas do contrato de locação. Reduziu o valor do aluguel mínimo para 20% e suspendeu o FPP, a taxa de administração de aluguel, a taxa de ar-condicionado e a taxa de administração de encargos. Manteve o pagamento de condomínio e IPTU.	06.04.2020
11	TJMG	5050463-48.2020.8.13.0024  1ª Instância  Ação Civil Coletiva  Julgador: Juíza Cláudia A. Coimbra Alves	Locação em <i>Shopping Center</i>	Deferimento parcial do pedido para determinar: a suspensão da exigibilidade de 50% do aluguel mínimo, com aplicação do aluguel percentual, sendo devido o maior deles, relativamente a abril de 2020 e aos boletos que vencerem até a reabertura das lojas do Shopping ou ulterior decisão judicial; a suspensão da exigibilidade de 50% dos encargos comuns; a suspensão da exigibilidade de 100% do FPP relativamente aos boletos com vencimento em abril de 2020 e aos boletos que	02.04.2020

				vencerem até a reabertura das lojas ou ulterior decisão judicial.	
12	TJPR	5017470-58.2020.4.04.7000/PR  1 <sup>a</sup> Instância  Ação Ordinária com Pedido de Tutela de Urgência  Julgador: Juiz Anderson Friedmann Wendpap	Locação (contrato administrativo)	Deferiu a suspensão do contrato administrativo até o encerramento do estado de calamidade pública; autorizou o pagamento do aluguel mínimo de março, proporcionalmente aos dias de funcionamento.	03.04.2020
13	TJDF	Agr. De Instrumento 0707596-27.2020.8.07.0000  2 <sup>a</sup> Instância  Agravado de Instrumento em Ação Revisional de Aluguel.  Julgador: Rel. Des. Eustáquio de Castro	Locação Comercial	Deferimento parcial. Reduz, em parte o valor do aluguel para os meses de março, abril e maio de 2020.	01.04.2020
14	TJDF	0709043-47.2020.8.07.0001  1 <sup>a</sup> Instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente.  Julgador: Juiz Edilson Enedino das Chagas	Locação em Shopping Center	Indeferimento da suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias.	06.04.2020
15	TJSP	1029384-84.2020.8.26.0100  1 <sup>a</sup> Instância  Ação Revisional  Julgador: Juiz Fábio de Souza Pimenta	Locação em Shopping Center	Deferimento da tutela de urgência, autorizando (i) pagamento do aluguel do mês de março/2020 em valor proporcional aos dias em que o estabelecimento comercial funcionou; e (ii) a suspensão do pagamento dos aluguéis enquanto perdurar o período de quarentena.	08.04.2020

16	TJSP	Agr. De Instrumento 2065372-61.2020.8.26.0000  2ª Instância  Agravado de Instrumento em Ação Revisional de Contrato  Julgador: Rel. Desa. Daise Fajardo Nogueira Jacot	Locação Comercial	Indeferimento do pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento. Mantida a redução do aluguel em 50% a partir da prestação cujo vencimento é 05.04.2020, nos moldes conferidos pelo juízo <i>a quo</i> .	07.04.2020
17	TJSP	1010893-84.2020.8.26.0114  1ª Instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente – Liminar  Julgador: Juíza Bruna Marquese e Silva	Locação em Shopping Center	Deferimento parcial do pedido de suspensão das obrigações pecuniárias derivadas de contrato de locação. Suspensão da exigibilidade dos pagamentos referentes ao aluguel mínimo mensal e FPP, enquanto permanecer a determinação de fechamento do shopping em razão da pandemia. Mantido o pagamento do valor do condomínio.	30.03.2020
18	TJSP	1026645-41.2020.8.26.0100  1ª instância  Pedido de Tutela Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati	Locação comercial	Deferimento parcial do pedido. Redução do valor do aluguel a 30% do montante original.	02.04.2020
19	TJPR	013483-62.2020.4.04.0000/PR  2ª Instância  Agravado de Instrumento  Julgador: Rel. Des. Cândido Alfredo Leal Júnior	Locação (contrato administrativo)	Deferimento de pedido suspensivo ao Agravo de Instrumento para suspender os efeitos da decisão agravada, pois “é mais prudente manter a posição originária contratada e acordada pelas partes, ao menos até que os fatos sejam melhor esclarecidos na instrução probatória”.	13.04.2020
20	TJSP	2069928-09.2020.8.26.0000  2ª Instância	Locação comercial	Indeferimento do pedido de aumento no percentual da redução do aluguel.	15.04.2020

		Agravo de Instrumento em Cautelar em Caráter Antecedente  Julgador: L. G. Costa Wagner		Mantida a redução de 50%.	
21	TJSP	1011151-94.2020.8.26.0114  1ª Instância  Ação Renovatória de Locação  Julgador: Juiz Francisco Jose Blanco Magdalena	Locação em <i>Shopping Center</i>	Deferimento do pedido de tutela provisória de urgência para suspender o pagamento do aluguel mínimo e do FPP enquanto permanecer o fechamento do <i>shopping center</i> . Foi mantida a exigibilidade das taxas condominiais. Fixou em 80% o aluguel provisório em relação ao valor atual.	06.04.2020.
22	TJSP	1003243-85.2020.8.26.0566  1ª Instância  Tutela Antecipada Antecedente – Liminar  Julgador: Juiz Carlos Castilho Aguiar França	Locação comercial	Deferimento parcial do pedido de tutela de urgência. Suspensão em 50% do valor do aluguel, enquanto perdurar o impedimento de abertura da loja, em cumprimento à legislação. Mantidas outras obrigações contratuais, como o pagamento de tributos e contribuições incidentes.	21.04.20.
23	TJRJ	0022449-49.2020.8.19.0000  2ª Instância  Agravo de Instrumento em Pedido de Tutela Antecipada  Julgador: Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas	Locação em <i>Shopping Center</i>	Deferimento parcial. Redução do valor do aluguel mínimo, FPP e despesas condominiais a 30% dos valores originais até julgamento ulterior.	15.04.2020
24	TJSP	1001304-41.2020.8.26.0220  1ª Instância  Pedido Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Paulo Cesar Ribeiro Meireles	Locação comercial	Deferimento parcial. Redução do valor locativo para 40% do “valor normal”, a partir da data do julgamento, “ <i>pro-rata die</i> ”, a serem pagos no mesmo tempo e modo previsto em contrato”. Exigiu-se, como contracautele, o oferecimento, pela autora, de caução	20.04.2020.

				real ou fidejussória nos autos no valor equivalente a, no mínimo, dois locativos.	
25	TJSP	1008520-88.2020.8.26.0564  Tutela Antecipada Antecedente  1ª Instância  Juiz de Direito: Dr. Gustavo Dall'Olio	Locação comercial	Indeferimento. Mantida a exigibilidade do pagamento do aluguel, sem redução.	22.04.2020
26	TJPR	0017053-75.2020.8.16.0000  Agravado de Instrumento  2ª Instância  Desembargador Juiz Subst. 2º G. Francisco Jorge	Locação em Shopping Center	Deferimento. Suspensão da exigibilidade dos aluguéis mínimos, das cobranças de encargos comuns e ao FPP, pelo prazo de 90 dias.	14.04.2020
27	TJSP	2068208-07.2020.8.26.0000  Agravado de Instrumento  2ª Instância  Desembargador Gomes Varjão	Locação comercial	Indeferimento. Mantida a exigibilidade do pagamento do aluguel, sem redução.	22.04.2020
28	TJSP	1020191-48.2020.8.26.0002  1ª Instância  Pedido Cautelar Antecedente  Julgador: Juiz Antonio Carlos Santoro Filho	Locação em Shopping Center	Indeferimento. Mantida a exigibilidade do pagamento do aluguel, sem redução.	28.04.2020
29	TJSP	1012661-06.2020.8.26.0224  1ª Instância  Ação Revisional de Aluguel com pedido de tutela antecipada  Julgadora: Juíza Ana Carolina Miranda de Oliveira	Locação em Shopping Center	Indeferimento. Mantida a exigibilidade do pagamento do aluguel.	28.04.2020
30	TJES	5000805-68.2020.8.08.0000  Agravado de Instrumento  2ª Instância  Desembargador Jorge Henrique Valle Dos Santos	Locação em Shopping Center	Deferimento parcial. Redução do valor do aluguel para 50% do montante original, suspensão do FPP até ulterior julgamento.	27.04.2020

Fonte: Tabela elaborada pela autora.

## *Conclusões*

Como já reconhecido no julgamento da ADPF 688 MC/DF, é fato público e notório que o “mundo enfrenta uma pandemia de proporções inéditas, que tem levado a milhares de infectados e de mortos, ao fechamento de fronteiras, à decretação de medidas de quarentena, de isolamento social [...]”<sup>71</sup>. Estamos diante de difícil realidade: “a globalização disseminou o vírus, mas também [está nos auxiliando] na divulgação da notícia e informação em tempo real”<sup>72</sup>. Ocorre, porém, que a constante atualização de dados pelos meios de comunicação e as projeções realizadas por pesquisadores da área da saúde convivem com incertezas a respeito das características da doença e de sua evolução<sup>73</sup>.

Neste contexto, diversos foram os Decretos estaduais publicados no mês de março de 2020 sobre medidas de isolamento social a fim de conter a propagação do COVID-19, por meio dos quais se determinou ou recomendou o fechamento de lojas e de centros comerciais. Aproximando-se o início do mês de maio, estamos vendo a adoção de política inversa, *i.e.*, a tentativa de aumentar progressivamente a retomada das atividades. Com o aumento na circulação de pessoas, não se sabe, todavia, se, eventualmente, serão necessários novos períodos de isolamento social ou de quarentena.

Por esses e por outros motivos, o cenário hoje experimentado e a crise enfrentada pelo setor de serviços em muito diferem de situações em que há lojas ociosas ou pouco movimento no centro comercial em virtude da má administração do empreendedor ou, então, da falta de colaboração dos lojistas com as estratégias de *marketing*, por exemplo. Também não se está diante do insucesso do empreendimento em virtude de passageira redução do poder de compra dos consumidores ou de um movimento reduzido em função do período de formação de clientela, o que poderia integrar a álea normal do contrato. Estamos enfrentando casos em que ambas as partes sofrem com os efeitos da pandemia, por fatores, ao que tudo indica, a elas não imputáveis.

Lidar com situações como as retratadas nas decisões examinadas exige prudência, pois, além das dificuldades para apreender todas as variáveis e os seus reflexos, não sabemos por quanto tempo durará a pandemia. Como já ressaltado, a

---

<sup>71</sup> ADPF nº 668 MC/DF. Medida Cautelar na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Rel. Min. Roberto Barroso. J. 31.03.2020.

<sup>72</sup> UJVARI, Stefan Cunha. *Pandemias. A humanidade em risco*. São Paulo: Contexto Editora, 2011 (o autor estava se referindo à pandemia do vírus SARS).

<sup>73</sup> Vide, exemplificativamente: CNNBrasil. *Teich toma posse como ministro da saúde e cita “incerteza” com COVID-19*. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/politica/2020/04/17/nelson-teich-toma-posse-como-ministro-da-saude>>. Acesso em: 28.04.2020.

melhor solução é a consensual, pois as partes sabem as concessões que podem fazer no âmbito de uma negociação, mas, se o litígio for inevitável, o julgador deve partir sempre do quanto ajustado no contrato para avaliar se houve alocação prévia dos riscos invocados por uma ou por ambas as partes e, em não havendo, deve recorrer às normas supletivas previstas pelo legislador.