

1. SHOPPING CENTER NO ORDENAMENTO CONTRATUAL BRASILEIRO

1.1. CONCEITO

Os *shopping centers* são centros comerciais que reúnem diferentes tipos de estabelecimentos responsáveis por comercializar inúmeras opções de bens e serviços aos consumidores, submetendo os lojistas a contratos padronizados, impostos pelo empreendedor, que tem como objetivo regular a atuação varejista e garantir que o valor do aluguel seja proporcional às receitas adquiridas. (DINIZ, 2003, p.232).

A Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE define *shopping center* a partir da ideia de ser um espaço para locação, onde são cobrados valores fixos e variáveis de aluguel e com uma administração central para o empreendimento, como se observa abaixo: .

A Abrasce considera shopping center os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado. (ABRASCE, 2023)

Assim, os administradores de *shopping center* têm como objetivo alugar espaços para a intermediação de mercadorias e serviços (GERSHENSON, 2014, p.18), bem como, realizar diversas ações visando fomentar a comercialização de produtos, oferecendo estrutura segura, confortável e com lazer, para que, desta forma, consiga atender às demandas da sociedade de consumo (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.5), sendo a qualidade da infraestrutura disponibilizada e dos serviços oferecidos fatores relevantes na tentativa de atrair a clientela (GERSHENSON, 2014, p.18).

Marco Aurélio Bezerra de Melo (2018, p.515) assegura exatamente a dinâmica do complexo contratual que gira em torno do assunto, ao dizer:

Nessa duplicidade de fundos empresariais com titularidades pertencentes ao empregador e aos lojistas representam a pedra de toque para compreensão jurídica do Shopping Center e que explica a necessidade de se elaborar uma complexa rede de contratos com vistas a conferir segurança aos participantes: empreendedor do shopping e lojistas. Ambos, inegavelmente, devem gozar de proteção legal como agentes de fomento ao emprego, à circulação de riquezas e ao recolhimento de tributos.

Cabe ressaltar que os *shopping centers* deixaram de ser, apenas, um local de compras para ser tornar um centro de convivência nas grandes cidades e, também, em polos econômicos do interior do país (VENOSA, 2012, p.242).

Por outro lado, Rizzardo (2014) mostra que o *shopping center* não é apenas um conjunto de lojas com espaços para lazer reunidos em uma única edificação, para o autor, o empreendimento revela-se como uma “pequena cidade de lojas autônomas dirigidas para a

venda” de diversos itens do varejo, com “vias internas, estacionamentos amplos, centros de recreio e lazer, galerias, praças, exposições, restaurantes” (RIZZARDO, 2014, p.491)

A jurista Roberta Silva corrobora os conceitos apresentados anteriormente, trazendo, em sua definição de *shopping center*, a noção preliminar sobre *tenant mix*:

O shopping center pode ser classificado como um local de compras e serviços diferenciado, por comportar, além de tradicionais lojas, estacionamento, seguranças, enfim, fatores que formam o tenant mix e proporcionam ao consumidor comodidade e praticidade num espaço harmonioso que visam atrair o maior número de atividades e fluxo de clientes, maximizando o faturamento. (SILVA, 2019, p.3)

Não obstante às inúmeras definições encontradas na literatura acerca do tema, é razoável perceber esta atividade econômica como um grande núcleo operacional organizado e planejado por empreendedores que oferecem contratos de locação de espaço para outros empresários, os lojistas, submetendo-os a regras com características não observadas em um contrato de locação comum, mas que garantem o sucesso do empreendimento.

Somado a isto, em contrapartida, os administradores do *shopping center* disponibilizam, aos locatários e potenciais, ou não, consumidores, infraestrutura e serviços de segurança, estacionamento, limpeza, manutenção, dentre outros bons préstimos que, em conjunto com o planejamento do projeto, visam estimular a livre comercialização de produtos nas dependências do edifício, promovendo aumento de receitas e otimizando a lucratividade de empreendedores e comerciantes.

Como visto no item anterior, o *Shopping Center* é construído e administrado pelos empreendedores do projeto, sendo estes os responsáveis pela organização e planejamento do negócio.

Neste contexto, a estruturação destas atividades ostenta relevância, pois são os serviços de segurança, lazer e conforto, a facilidade de estacionamento, a presença de lojas âncoras, dentre outras comodidades oferecidas que atraem potenciais consumidores, o que, por consequência, proporciona o consumo de mercadorias nas lojas pertencentes ao grupo comercial.

As lojas âncoras são grandes lojas de predileção popular, sendo elas responsáveis por ocupar relevante área destes centros comerciais, obtendo altos índices de acesso de consumidores às suas dependências.

O estabelecimento destas grandes empresas é interessante tanto para empreendedores, quanto para os demais lojistas, uma vez que o considerável número de clientes atendidos por estas influentes marcas passa a circular no interior do shopping,

tornando-os, assim, potenciais consumidores das lojas menores, as denominadas lojas satélites. Alguns exemplos de lojas âncoras em shopping center são: os hipermercados, franquias famosas de restaurantes fast food, grandes lojas varejistas etc.

Assim, os serviços oferecidos pelo empreendimento, bem como a presença de lojas âncoras mostram-se de significativa importância para a gestão do *shopping center*, uma vez que quanto maior for o consumo e o sucesso das lojas integrantes do grupo, maiores serão os ganhos percentuais sobre o lucro atingido, em pagamento da utilização do espaço locado (DINIZ, 2003, p.233)

Ademais, para que isto ocorra de forma otimizada e racional, faz-se necessária, além da análise de viabilidade econômico-financeira e do estudo mercadológico, a elaboração de rigoroso planejamento de leiaute das instalações e de localização das lojas, o denominado *tenant mix*.

O *tenant mix* é um estudo realizado pelos administradores do *shopping* e que procura estabelecer a melhor divisão do ambiente, bem como a disposição ótima das lojas âncoras e satélite, das áreas de lazer, e dos elementos de infraestrutura predial¹, buscando, assim, otimizar espaços e recursos, impedir a concorrência predatória e maximizar os lucros.

A professora Maria Helena Diniz indica o *tenant mix* como um planejamento, elaborado no decorrer das obras do *shopping*, que visa distribuir as lojas integrantes do centro comercial considerando as características do comércio explorado e suas dimensões físicas (DINIZ, 2003, p.233).

Definição semelhante apresenta Venosa (2012):

[...] consiste no plano de determinação dos ramos e localização das lojas e pontos de venda dentro do centro de compras, gravitando em torno das chamadas *lojas-âncoras*, as quais funcionam como ponto magnético da clientela. Esse aspecto pode ter importantes reflexos no exame da relação locatícia nesse empreendimento, uma vez que o lojista não pode livremente mudar de ramo de comércio. (VENOSA, 2012, p.247)

Além disso, o *tenant mix* busca realizar a oferta ótima de bens e serviços, selecionando o número adequado de lojas necessárias ao atendimento da demanda, sem gerar escassez ou saturação de determinadas especialidades (GONÇALVES, 2020, p.30), evitando “a concorrência e não desarmonizar a estrutura, o equilíbrio global do empreendimento” (GERSHENSON, 2014, p.18).

¹ Alguns exemplos de como a infraestrutura predial do shopping center pode influenciar o consumo, são: O projeto de iluminância de interiores, que dificulta a percepção, pelos consumidores, da mudança da intensidade da iluminação natural e, por consequência, da passagem do tempo, e, também, a disposição das escadas rolantes que obriga os consumidores a percorrerem distâncias maiores para subir de um andar para o outro, o que proporciona a passagem de fluxo de pessoas em frente às lojas do entorno.

Assim sendo, com a escolha do lojista para integrar o centro comercial, o locatário do espaço, ao assinar o contrato de locação, automaticamente aprova as regras impostas pelo *tenant mix*, o que, por um lado, propicia a garantia da viabilidade técnica e econômica do empreendimento, mas, por outro, possibilitam que contratos desta natureza possuam dispositivos estranhos aos contratos de locação comerciais comuns, o que traz consequências para o mundo jurídico e para a prática laboral das partes envolvidas.

3. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

Conforme apresentado no capítulo anterior, o proprietário do *shopping center*, também denominado empreendedor, após realizar todo o planejamento do projeto, constrói a edificação e organiza os espaços em conformidade com o *tenant mix*, e os aluga para uso e gozo dos lojistas, os locatários, os quais são submetidos a contratos que regulam não somente aspectos relacionados à locação, mas também a todas as atividades atinentes à organização do empreendimento.

A inclusão destes regramentos, normalmente não encontrados em contratos de locação comercial, encontra previsão legal, tendo em vista o caput do artigo 54 da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que versa: “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.”² (BRASIL,1991).

Ademais, a justificativa encontrada pelo legislador para que a norma permita a incorporação destes itens contratuais se deve à necessidade de uma maior flexibilização nestes tipos de contrato, tendo em vista as especificidades do modelo de negócio de *shopping center* (RIZZARDO, 2014, p.492.)

Desta forma, o empreendedor celebra contrato com o lojista, por meio de instrumento particular, prevendo inúmeras cláusulas estranhas a um contrato comum de locação comercial, as quais irão variar em consonância com o planejamento de cada empreendimento, bem como com as particularidades do locatário e do espaço a ser utilizado, dimensão, localização e relevância estratégica para o empreendimento (GERSHENSON, 2014, p.64).

² Não há legislação própria que trate acerca da locação de espaço para uso em shopping center, cabendo a “miseros dispositivos” da Lei 8.245/91 regular toda a atividade (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.16). Para Venosa (2012), faz-se necessária legislação que trace diretrizes não somente dos procedimentos locatícios, mas também que oriente a estrutura e organização desses empreendimentos (VENOSA, 2012, p.243), para o autor, por conta das características especiais desta locação, melhor seria se houvesse legislação específica para tratar deste tema (VENOSA, 2012, p.247).

Assim, ao aderir ao contrato, o lojista deve seguir rigorosamente às normas impostas pela gestão do *shopping*, cabendo ao locatário obedecer a “horários de trabalho, campanhas promocionais, decoração homogênea” sob pena de constituir infrações contratuais em caso de descumprimento (VENOSA, 2012, p.246).

Além das normas gerais de contrato que orientam a elaboração e garantem a licitude de qualquer tipo de contrato, Maria Helena Diniz exemplifica algumas cláusulas características observadas nestes acordos:

[...] cláusulas invariáveis pela incorporação dos direitos, deveres e restrições impostos nas normas gerais complementares, prevendo-se o pagamento de despesas com o consumo e manutenção de ar condicionado, a filiação obrigatória à associação dos lojistas, a contribuição para as promoções coletivas, o dever de manter estoque de mercadorias, a salvaguarda do padrão de comércio dos demais lojistas, a obrigação de não lesar os outros lojistas e a clientela, a obrigação de permitir que o administrador do shopping, ingresse em sua loja para fazer reparos nas instalações etc. (DINIZ, 2003, p.232).

Sendo assim, a incorporação destas cláusulas, celebradas entre empreendedores e lojistas, por um lado, garante a execução do planejamento realizado e o sucesso do empreendimento, por outro, proporcionam conflitos entre as partes contratantes que repercutem no mundo jurídico, bem como pauta discussões doutrinárias acerca da caracterização destes documentos em contratos típicos ou atípicos.

Como garante Marco Aurélio Bezerra de Melo, há grande equivocidade na doutrina acerca da natureza do contrato que possibilita a utilização do espaço destinado ao lojista no *tenant mix* elaborado pelo empreendedor (2018, p.517).

Na realidade o autor citado está dispondo sobre a celeuma sobre a atipicidade ou não do contrato em comento e até mesmo se não existiria ao caso uma coligação de contratos com um único fim.

3.1. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE SHOPPING CENTER

Por conta da necessidade de registrar as obrigações, impostas ao lojista, relacionadas ao *tenant mix* e às inúmeras demandas organizacionais do modelo de negócio, observa-se que os contratos de *shopping center* apresentam cláusulas atípicas àquelas presentes, usualmente, em contratos de locação comercial comuns.

Neste contexto e antes de iniciar a apresentação sobre o que parte da Doutrina entende acerca da tipificação de contratos de *shopping center*, faz-se necessário relembrar os conceitos de contratos típicos e atípicos.

Para Gershenson (2014, p.46), se o contrato em estudo tiver previsão em leis especiais ou códigos, este documento será considerado típico, e atípico em caso contrário.

Em consonância com esta ideia, Oliveira e De Abreu (2014, p. 9) consideram contratos típicos aqueles em que “a lei o regulamenta, fixando regras de tratamento e lhe fornecendo uma denominação”. Ainda, por outro lado, atípicos são aqueles que, mesmo não havendo previsão legal, são regulados observando os princípios fundamentais dos contratos e preservando a sua licitude.

Para o ilustre professor Orlando Gomes (2007, p.97) os “contratos típicos designa os contratos esquematizados na lei, com denominação própria, formando espécies definidas. Dizem-se atípicos os que não se acham especificamente regulados”.

Os contratos típicos, também conhecidos como nominados, são classificados desta forma quando há previsão e regulação legal, sendo, em contrapartida, os contratos atípicos, ou inominados, aqueles que não se encontram no rol de figuras típicas delineadas pelo legislador nacional (RIZZARDO, 2014, p.72).

Modesto Carvalhosa na mesma linha de pensamento do professor Sylvio Capanema associa a ideia de contrato típico, por ser uma locação com cláusulas atípicas pela restrição que tais cláusulas impõem quanto a autonomia dos lojistas, no geral (CARVALHOSA,1991, p.177):

Com efeito, tais contratos inevitavelmente contêm cláusulas especiais no sentido de estabelecer outras obrigações do locatário, além daquelas obrigações padrão de pagar o aluguel e conservar o imóvel. Por tais cláusulas o locatário obriga-se ainda a integrar-se na associação dos lojistas, submetendo-se a suas exigências, ficando assim restringido o livre uso e gozo do imóvel, comprometendo-se ainda a não alterar seu ramo de atividade nem ceder seu contrato sem a anuência do locador. Trata-se, pois, de um contrato de locação com cláusulas atípicas.

Os contratos de locação de espaço na indústria de *shopping center* exibem natureza jurídica notoriamente controvertida, apresentando características locatícias típicas e, também, aquelas próprias e fundamentais para o êxito do empreendimento (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.12).

Neste sentido, tendo em vista a presença de elementos estranhos a um contrato de locação comum, há décadas ocorrem relevantes discussões doutrinárias acerca da natureza jurídica deste tipo de contrato, impactando as jurisprudências dos tribunais (GAMA, 2002, p.198).

Os pesquisadores Oliveira e De Abreu (2014, p. 23) enumeram, a título exemplificativo, algumas cláusulas atípicas, usualmente, presentes em contratos deste gênero estão:

a) Renúncia ao direito de preferência na aquisição do imóvel, quando da sua possível alienação; b) Imposição de condições nitidamente indevidas para que o contrato seja renovado pelo lojista; c) Filiação obrigatória e exclusiva à associação criada pelo empreendedor; d) Pré- estipulação de aumentos reais para a futura renovação; e) Cláusula de raio ou de exclusividade; f) Responsabilidade do lojista pelo pagamento de despesas previstas no artigo 54 §1º “a” e “b”, da Lei 8245/91; g) Cobrança de 13º, 14º, 15º e 16º aluguéis; f) Impossibilidade do aluguel mínimo e do aluguel percentual serem objetos de ação revisional ou renovatória; h) Multas exorbitantes quando da rescisão do contrato por parte do lojista, antes do prazo estipulado; i) Absoluta sujeição do lojista ao empreendedor quanto à decoração interna, vitrines, exposição de mercadorias, letreiros, etc, do ambiente comercial; i) Ter o locador a competência de exigir a modificação ou a retirada de qualquer item colocado no interior da loja, o qual possa ser visto pelas partes 24 comuns, que ao seu juízo não seja equivalente com a estética geral do shopping center. (OLIVEIRA E DE ABREU, 2014, p.23).

Parte dos autores entende tratar-se de contrato atípico, por conta das cláusulas não usuais, enquanto outra fatia de doutrinadores compreende tratar-se de um contrato típico, porém, com cláusulas atípicas, ou, ainda, coligado a outros contratos (OLIVEIRA e DE ABREU, 2014, p.12).

Para Orlando Gomes considerar-se-á a atipicidade destes contratos, por conta das inúmeras obrigações, impostas pelo empreendedor ao lojista, as quais não são submetidas aos locatários de um contrato de locação comercial comum (apud GAMA, 2002, p.12).

Observação semelhante foi proposta por Gonçalves (2020). O autor aponta a descaracterização da tipicidade do contrato de locação de *shopping center* quando estão presentes, nestes documentos, características especiais não verificadas em locações comuns, tais quais: a autorização para o empreendedor cobrar o aluguel percentual em cima da receita aferida pelo lojista, obrigar o locatário a vincular-se à associação de lojistas e contribuir com o fundo de promoção do *shopping*, e alterar o *mix* da loja visando proteger o *tenant mix* do *shopping* (GONÇALVES, 2020, p.43)

Venosa argumenta ainda que, apesar de considerar típicos os contratos de locação, tendo em vista que seu formato é regulado pela Lei Federal nº 8.245/91 (VENOSA, 2012, p.10), quando se trata da análise de contratos de locação em *shopping center* não se deve “transplantar pura e simplesmente os clássicos princípios do microsistema da Lei do Inquilinato para esta modalidade de locação” (VENOSA, 2012, p.247).

4. CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19

Os capítulos anteriores buscaram apresentar um contexto acerca da natureza jurídica do modelo de negócio da indústria de shopping center, bem como as nuances existentes em contratos de locação de espaço nestes empreendimentos.

Esta estratégia de construção do trabalho foi elaborada com o intuito de subsidiar o leitor com informações introdutórias necessárias, para que, desta forma, facilite a compreensão dos tópicos subsequentes que tratam da análise da jurisprudência do TJ-RJ sobre os contratos de locação em *shopping center* durante a pandemia, objeto principal deste estudo.

Assim, seguindo esta linha de raciocínio e antes de alcançar o objetivo da produção acadêmica, as próximas seções buscam repassar os conceitos doutrinários relacionados às rescisões de contratos no âmbito do Direito Civil e associá-los aos impactos da pandemia da COVID-19 nos contratos imobiliários.

4.1.APLICAÇÃO DA TEORIA DO IMPREVISTO NO CASO CONCRETO EM ANÁLISE

Sob a perspectiva de aplicação da Teoria do Imprevisto como justificativa para a revisão dos contratos de locação de espaço em shopping center durante a pandemia, observa-se a aplicabilidade do conceito, uma vez que, conforme observado nas seções anteriores, a pandemia mundial em decorrência da COVID-19 foi um evento extraordinário, impossível de ser previsto e que afetou não somente a saúde das pessoas, mas, também, a vida econômica, com empresas fechando, e empregos e renda perdidos.

Somado a isto as medidas de restrição impostas pela Administração Pública e os demais efeitos da pandemia causaram redução significativa do tráfego de pessoas no shopping, bem como o faturamento das lojas, tornando assim as obrigações pactuadas extremamente onerosas para o lojista e vantajosas para o empreendedor, dado que o shopping center teve reduções de gastos relevantes com segurança, limpeza, manutenção, energia e demais serviços prestados.

Nesse cenário, inúmeros empresários, locatários de espaços em shopping center, buscaram acordos administrativos com os gestores dos centros comerciais visando reduzir preços dos aluguéis, suspender pagamentos, rescindir os contratos sem aplicação de multa, dentre outras demandas.

Em muitos casos, com o não atendimento das exigências, os comerciantes procuraram o Poder Judiciário para encontrar soluções para esta questão, como ocorreu no judiciário fluminense como passamos a analisar contextualmente.

5. ANÁLISES DA JURISPRUDÊNCIA DO TJ-RJ NAS REVISÕES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID-19

O presente capítulo tem como objetivo apresentar e analisar as principais argumentações utilizadas e demandas requeridas tanto por lojistas, quanto por empreendedores, em processos envolvendo litígios relacionados à revisão de contratos de locação de espaço em shopping center, em decorrência do advento da pandemia da COVID-19. Além disso, e principalmente, relatar as decisões proferidas pelos desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos acórdãos acerca do tema em tela.

Desta forma, esta pesquisa consistiu em analisar 22 acórdãos de processos desta natureza, com decisões prolatadas no íterim de 2020 e 2022, tendo sido a jurisprudência coletada na página de consulta jurisprudencial do Tribunal de Justiça Fluminense, em <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>, mediante a inclusão de palavras-chave sobre a temática.

5.1. CONTEXTO À ÉPOCA DOS REQUERIMENTOS

As consequências do período de pandemia são de notório conhecimento e os impactos sociais causados foram e ainda podem ser percebidos por toda a população brasileira. As medidas restritivas visando evitar o crescimento dos números de casos da doença repercutiu de forma negativa no desenvolvimento de inúmeras atividades econômicas, principalmente as comerciais e não essenciais, a exemplo das lojas em *shopping*, conforme explicitado em voto do relator Desembargador Fernando Cerqueira Chagas:

É cediço que os desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia do Covid-19 que assola o mundo, principalmente os inevitáveis impactos econômico-financeiros diretos sobre estabelecimentos comerciais em função da redução ou abrupta interrupção de algumas atividades econômicas objetivando a redução de aglomeração de pessoas com vistas ao combate da disseminação descontrolada do Covid-19 e seus impactos sobre o sistema de saúde, sobretudo em relação a lojistas situados em shoppings centers, local onde se encontra o estabelecimento do ora Recorrente. (Agravo de Instrumento Nº 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 09/09/2021).

Naquele período, a indústria de shopping center se viu tomada por inúmeras dificuldades econômicas, em especial os lojistas que, sem poder faturar ou com redução relevante de receita, ficaram impossibilitados de cumprir todas as obrigações estabelecidas nos contratos de locação, ensejando, assim, os conflitos entre donos de *shoppings centers* e seus locatários e os inúmeros pedidos de revisão dos contratos firmados, por meio da tutela jurisdicional do Poder Judiciário.

Assim, visando demonstrar o contexto vivenciado por empreendedores e lojistas àquela época que proporcionou estas ações na Justiça, faz-se relevante exemplificar esta circunstância com a exposição parte das ementas de alguns acórdãos pesquisados para esta dissertação. Nelas, é possível identificar os argumentos utilizados pelas partes autora, os locatários, para justificar a revisão dos acordos locatícios:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. COVID-19. Demanda na qual a parte autora pretende que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação pactuado entre as partes, incluindo o total do pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda, de todos os encargos inerentes, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas, bem como pela abstenção da parte ré de lhe cobrar, de forma retroativa, qualquer quantia não exigida, quando do retorno das atividades. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM RAZÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELA PANDEMIA DE COVID-19. LOJA SITUADA NO INTERIOR DE SHOPPING CENTER. INEVITÁVEIS E DESASTROSOS IMPACTOS ECONÔMICOS OCASIONADOS PELA PANDEMIA DO COVID-19. INEVITÁVEIS IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DIRETOS SOBRE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNÇÃO DA REDUÇÃO OU ABRUPTA INTERRUPTÃO DE ALGUMAS ATIVIDADES ECONÔMICAS OBJETIVANDO A REDUÇÃO DE AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS COM VISTAS AO COMBATE DA DISSEMINAÇÃO DESCONTROLADA DO COVID-19 E SEUS IMPACTOS SOBRE O SISTEMA DE SAÚDE, SOBRETUDO EM RELAÇÃO A LOJISTAS SITUADOS EM SHOPPING CENTERS. (Agravo de Instrumento Nº 0057968-85.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 09/09/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO REVISIONAL. RESTRIÇÕES DE FUNCIONAMENTO IMPOSTAS EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DE COVID-19. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO SOB FUNDAMENTO DE REEQUILÍBRIO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. (Agravo de Instrumento Nº 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldao De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022).

Assim, ratificando o senso comum, com o estudo dos acórdãos do TJ-RJ sobre este tema é possível concluir que o advento fortuito da pandemia da COVID-19 foi o principal fato gerador das ações de revisão, tendo em vista a ocorrência de impactos econômicos e financeiros no faturamento dos lojistas e, por consequência, a impossibilidade de cumprimento das obrigações firmadas no tratado locatício.

Por outro lado, conforme observado nas seções subsequentes deste trabalho, apesar do reconhecimento dos magistrados acerca dos impactos econômicos causados pela COVID-19, em boa parte dos acórdãos pesquisados, a pandemia, apenas, não pôde ser utilizada como

argumento para justificar a onerosidade excessiva e as revisões contratuais, fazendo-se necessária, também, a quantificação objetiva dos prejuízos financeiros sofridos pelos lojistas naquele período.

5.2. ONEROSIDADE EXCESSIVA E A TEORIA DA IMPREVISÃO

Conforme observado na seção 4.3 deste trabalho, é plausível a presunção de aplicabilidade da Teoria da Imprevisão na revisão dos contratos locatícios de *shopping center*, tendo em vista que a pandemia da COVID-19, e respectivos eventos decorrentes, caracterizou-se como uma situação imprevisíveis que afetou de forma significativa as contratantes, o que, por consequência, trouxe dificuldades para o cumprimento das obrigações estabelecidas no documento.

Neste sentido, a Jurisprudência da eminente Corte Estadual corrobora com a ideia e reconhece a superveniência e imprevisibilidade da ocorrência da COVID-19 e de seus impactos financeiros, os quais alteraram o equilíbrio contratual prejudicando tanto locatários quanto locadores.

Não obstante a complexidade da solução da lide, diante da atual situação de grave crise social e econômica por fato imprevisível e inevitável às partes, atingindo ambos os sujeitos da relação locatícia, no caso vertente, verifica-se a presença dos requisitos necessários à concessão da providência vindicada. [...] São óbvias as consequências que a interrupção das atividades comerciais acarretou, afetando diretamente o fluxo de capital de qualquer empresa e pondo em risco a sua própria manutenção futura. (Agravo de Instrumento Nº 0001029-51.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Ricardo Couto De Castro, Julgado em 06/04/2021).

In casu, não há dúvida que a pandemia ocasionou uma onerosidade excessiva na relação contratual a ambas as partes, mormente no período de fechamento temporário do shopping em razão dos Decretos Municipais editados pelo Município do Rio de Janeiro. (Apelação Cível Nº 0003928-05.2020.8.19.0211, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Elton Martinez Carvalho Leme, Julgado em 14/02/2023).

Além de reconhecer os efeitos danosos da COVID-19, os votos dos magistrados comportam o entendimento de que ambas as partes do contrato foram prejudicadas com os acontecimentos daquele período.

Isto foi colocado visando dissuadir a ideia na qual os prejuízos derivados da pandemia devam ser suportados por apenas um dos contratantes, e reforçando a noção de distribuição igualitária das perdas, em consonância com o voto do ilustre Desembargador Paulo Wunder de Alencar: “O intuito aqui é de evitar que os prejuízos decorrentes do acontecimento extraordinário sejam suportados apenas por uma das partes, visando, assim, à distribuição equitativa dos ônus entre todos os integrantes da relação contratual.” (Apelação Nº 0005483-40.2022.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Paulo Wunder De Alencar, Julgado em 08/11/2022).

Portanto, é razoável admitir que estas decisões, prolatadas pelo eminente Tribunal, buscam alinhar-se com o Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos, o qual “deve procurar conservar o máximo possível do negócio jurídico realizado, tanto no que diz respeito à sua existência quanto à sua validade e à sua eficácia” (Gomes, 2007, p.216), conforme observado no voto da relatora Regina Lucia Passos:

A revisão dos valores de alugueres comerciais é medida que se impõe para preservar a empresa que se estabeleceu, bem como para a própria locação em si. De fato, o inadimplemento do contrato de aluguel gera prejuízos também ao locador. Veja-se que a revisão temporária do aluguel não objetiva transferir ao locador as perdas do locatário com a pandemia, não sendo forma de compensação das mesmas, sob pena de que os riscos sejam assumidos por aquele. Na verdade, pretende-se a preservação do contrato de locação, que, portanto, deve ser ao máximo respeitado. (Agravo de Instrumento Nº 0075526-36.2021.8.19.0000, Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Regina Lucia Passos, Julgado em 09/03/2022).

Por conta disto, parte relevante dos acórdãos pesquisados para este trabalho apresenta, nos votos dos relatores, a exigência da comprovação da onerosidade excessiva no caso concreto. De fato, para o Poder Judiciário Fluminense, não basta apenas a parte autora requerer a revisão dos contratos tendo em vista a ocorrência da pandemia e a restrição de circulação de pessoas determinada pelas autoridades públicas, mas, além disso, e principalmente, faz-se necessário quantificar objetivamente o prejuízo causado pelo período de não funcionamento das lojas de *shopping center*, e, assim, comprovar a onerosidade excessiva causada pelo evento imprevisível.

Neste sentido, existem inúmeros votos ratificando esta linha de entendimento, como os dois citados abaixo:

Nesse ponto, deve-se ter em mente que em que pese seja possível presumir que a parte demandante sofreu alguma queda em seu faturamento, não cabe ao Judiciário determinar qual seria esse percentual de queda, sem qualquer prova técnica hábil que o consubstancie. Para que seja possível eventual redução dos valores locatícios, caberia à parte interessada produzir todas as provas em direito admitidas para demonstrar efetivamente qual foi o seu prejuízo, permitindo, assim, uma redução proporcional, justa e razoável. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em 13/04/2022).

Em relação aos documentos apresentados pela agravante (telas do seu sistema) que, supostamente, comprovam os rendimentos em junho de 2020, trata-se de documento unilateral e desacompanhado da declaração de faturamento entregue à Receita Federal e notas fiscais geradas, devendo tal questão ser melhor dirimida no deslinde da instrução probatória, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Nesse diapasão, ainda que não se olvida o impacto significativo no faturamento da agravante durante o período de seu fechamento, à míngua de efetiva demonstração acerca do faturamento da agravante após a reabertura do shopping, ônus que lhe incumbia, não há que se deferir – ao menos não nesse momento – a pretensão revisional. (Agravo Interno em Agravo de Instrumento Nº 0072227-85.2020.8.19.0000, Primeira Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Monica Maria Costa Di Piero, Julgado em 29/04/2021).

Com isso, apesar de reconhecer que a pandemia causou danos econômicos e financeiros aos lojistas, a não quantificação destes prejuízos impossibilitou aos magistrados obter uma base objetiva de valores que subsidiasse as estimativas da revisão contratual, afastando, assim, a ideia de intervir em contratos privados por conta de eventual “genérica onerosidade excessiva” (Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento Nº 0019960-68.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldão De Freitas Gomes Filho, Julgado em 23/11/2022).

A preocupação dos magistrados em exigir, nos autos do processo, a valoração objetiva destas perdas, para que, desta forma, seja possível a aplicação da Teoria da Imprevisão, encontra respaldo nas alterações feitas pela Lei da Liberdade Econômica no Código Civil.

A discussão a respeito da revisão dos contratos por onerosidade excessiva, em razão do desequilíbrio econômico posterior à sua formação devido a circunstâncias imprevisíveis e extraordinárias, a tornar excessivamente gravosa a prestação de uma das partes com extrema vantagem para a outra, exige dilação probatória sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, sob pena de grave interferência em relação jurídica privada livremente pactuada. In casu, a demandante não logrou êxito em demonstrar, neste momento processual, ter efetivamente sofrido algum tipo de comprometimento em suas finanças ou queda significativa em seu faturamento a amparar a intervenção judicial sob a alegação de onerosidade excessiva, bem como a vantagem exagerada dos demandados a justificar a aplicação da teoria da imprevisão. Insta ressaltar que o contrato de locação comercial configura relação jurídica de direito privado essencialmente consensual, de modo que a intervenção pretendida tem caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios da pacta sunt servanda e da autonomia da vontade, razão por que as consequências econômicas causadas pela pandemia de coronavírus no presente caso dependem de maiores elementos de convicção para aplicação da teoria da imprevisão conforme artigos 478 a 4805 do Código Civil. (Agravo de Instrumento Nº 0008795-24.2022.8.19.0000, Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Luiz Roldão De Freitas Gomes Filho, Julgado em 27/07/2022).

A supracitada norma incluiu o artigo 421-A na legislação civilista, restringindo, assim, a atuação do Poder Judiciário, impondo que as revisões de contratos sejam realizadas “de forma excepcional e limitada”. (Agravo de Instrumento nº 0022449-49.2020.8.19.0000, Vigésima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Fernando Cerqueira Chagas, Julgado em 06/06/2022).

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

- I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;
- II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e
- III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Brasil, 2002).

Somado a isto, nos relatórios destes processos estudados, verifica-se o fato de muitos empreendedores de *shopping center*, ao perceberem, obviamente, que o fechamento das lojas comprometeria o faturamento das empresas e, por conseguinte, o pagamento das obrigações previstas no contrato de locação, buscaram oferecer, extrajudicialmente, descontos e facilidades de parcelamento de aluguel e demais taxas presentes nos contratos de locação.

Estes abatimentos concedidos buscavam oferecer alívio financeiro aos locatários durante o período mais severo de cerceamento das atividades comerciais.

Por outro lado, as agravantes afirmam que concederam relevantes descontos aos seus lojistas, tanto nos boletos afetados pelo fechamento do Shopping em 2020 e 2021, como nos meses subsequentes à reabertura em 2020, do que se beneficiou a agravada. (Agravo de Instrumento Nº 0036306-94.2022.8.19.0000, Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relatora: Flavia Romano De Rezende, Julgado em 10/08/2022).

Desta forma, constata-se em decisões do Tribunal o entendimento que, em alguns casos, os descontos oferecidos administrativamente pelos locadores foram suficientes para o reequilíbrio do contrato, não ensejando as revisões requeridas pelos lojistas, uma vez que ambas as partes sofreram perdas com a pandemia.

Ou seja, foi considerado justo e razoável as perdas de ambas as partes. Se por um lado os locatários não puderam vender plenamente seus produtos e serviços, por outro os locadores não receberam de forma integral os valores previstos nas obrigações locatícias.

Note-se que, como visto, houve inequívoca tentativa da parte ré em amenizar os prejuízos dos lojistas, buscando assegurar descontos dos mais variados tipos para viabilizar a continuidade da atividade econômica dos locatários, em atenção da difícil situação enfrentada. Ao que tudo indica, a parte autora não aceitou tais propostas, entendendo que o adequado seria o não pagamento de qualquer quantia, o que não pode ser acolhido por esta Corte, sob pena de se configurar o enriquecimento ilícito de sua parte. O Shopping Center ficou fechado, pelo que consta, por três meses, consoante informação trazida pelo apelado na petição de e-doc. 411 (fls. 415), de modo que os descontos concedidos pelo réu se mostram justos e razoáveis, atendendo aos princípios contratuais, inclusive da boa-fé objetiva e da função social. (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022).

As decisões proferidas podem oferecer margem a questionamentos por parte dos locatários, pois o fechamento das lojas e/ou restrição de circulação de pessoas no local, dependendo do caso concreto, pôde proporcionar o faturamento nulo dos lojistas, ao passo

que o oferecimento de descontos parciais de aluguel e taxas não proporciona redução total dos rendimentos dos empreendedores.

De fato, à época de pandemia, caso a empresa lojista não tivesse seu *e-commerce* desenvolvido para que, desta forma, pudesse faturar com entregas em domicílio ou, também, caso fosse uma empresa voltada à prestação de serviços, como: salão de beleza, estúdios de tatuagem, clínicas de estética etc.; é razoável imaginar que o período de fechamento dos *shopping centers* levou o faturamento próximo de zero.

De fato, conforme observado pelo Desembargador Elton Martinez Carvalho Leme, não se deve desconsiderar o prejuízo financeiro de ambas as partes do contrato, porém, quando o lojista tem queda na receita próxima a cem por cento, não se mostra coerente pressupor que descontos de quarenta, cinquenta por cento nas obrigações dos locatários indicam o reequilíbrio econômico do contrato e “se mostram justos e razoáveis, atendendo aos princípios contratuais, inclusive da boa-fé objetiva e da função social.” (Apelação Cível Nº 0009122-04.2020.8.19.0205, Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Murilo Andre Kieling Cardona Pereira, Julgado em: 13/04/2022).

Além disto, importante lembrar que em alguns litígios pesquisados existe uma grande discrepância entre o poderio econômico das partes em conflito, em consonância com o apontamento do Desembargador Caetano Ernesto da Fonseca Costa:

Em contrapartida, cumpre ressaltar que a Multiplan Empreendimentos Imobiliários é uma das maiores empresas de shopping centers do país e, embora possa ter tido lucros abaixo do esperado, não deixou de lucrar em razão da pandemia, pois sabese que todas as atividades econômicas foram afetadas pela pandemia da COVID-19, entretanto o prejuízo de uma empresa do ramo de vestuário masculino, sob o tipo societário EIRELI, não pode ser equiparado ao prejuízo de uma administradora de shopping centers de grande porte. (Agravo de Instrumento Nº 0037354-25.2021.8.19.0000, Quarta Câmara de Direito Público, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Caetano Ernesto da Fonseca Costa, Julgado em: 06/04/2022).

Ademais, ainda corroborando com a indagação, é razoável admitir que os donos de *shopping center* tiveram diminuições significativas em seus custos, uma vez que as despesas com concessionárias de serviços públicos, limpeza, manutenção, dentre outras atividades, foram minimizadas com o fechamento dos centros comerciais.

Por fim, relatórios do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (2022) e do Banco Mundial (2021) apontam que os impactos econômicos da pandemia no Brasil não se delimitaram apenas ao período de fechamento das atividades essenciais e de restrição de circulação de pessoas, podendo perdurar por décadas os efeitos colaterais econômicos da epidemia.

Desta forma, há de se constatar a probabilidade de que, para parte dos lojistas, o período de fechamento dos *shopping centers* pode ter proporcionado problemas financeiros e, por consequência, desequilíbrio contratual por meses ou até anos após a reabertura do comércio não essencial. Nesta linha de raciocínio, a concessão de benefícios como a redução de aluguéis e demais encargos contratuais, feita extrajudicialmente pelos locadores, pode não ter sido suficiente para compensar as perdas dos locatários durante o *lockdown* e nos meses subsequentes.

Entretanto, não cabe ao magistrado fazer uma análise contábil e microeconômica da empresa, nem tomar decisões baseado em suposições ou evidências não presentes nos autos do processo. A falta da valoração objetiva das mudanças ocorridas no contexto econômico das partes entre o período de celebração contratual e o momento de pandemia, foi fator determinante para impossibilitar a intervenção do Poder Judiciário na busca por uma melhor solução para estes conflitos.

6. CONCLUSÃO

Conforme observado na seção anterior, é razoável imaginar que em algumas decisões acerca dos processos de revisão de contratos de *shopping center* durante a pandemia, na segunda instância do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, poderiam ter sido tomadas de forma diferente, visando desfecho mais justo para os casos concretos.

A ausência de levantamentos objetivos da realidade contábil das empresas lojistas antes e depois do início da pandemia foi fundamental para que os magistrados não tivessem uma base comparativa objetiva que justificasse a intervenção do Poder Judiciário nas relações privadas em tela.

Neste sentido, como sugestão para novas pesquisas sobre este tema, faz-se necessária a realização de pesquisas nas áreas de contabilidade e microeconomia empresarial que demonstrem a diferença da saúde financeira das empresas lojistas de *shopping* no período pré e pós COVID-19. Isto se faz relevante, visando trazer critérios objetivos que comprovem os argumentos da parte lojista de que houve o desequilíbrio contratual com a pandemia e os descontos concedidos pelos locadores não foram suficientes para repor as perdas e reequilibrar os contratos.

Além disto, tendo em vista as pesquisas macroeconômicas que indicam que os efeitos da pandemia podem permanecer por longos anos no Brasil, cabe implementar estudos que visem identificar os efeitos de longo prazo no comércio varejista em *shopping centers*, verificando se os problemas econômicos causados pela pandemia ainda influenciam o

faturamento atual e dos próximos anos das empresas, e como isto afeta a elaboração de novos contratos de locação e a renovação dos antigos.

Referências Bibliográficas.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 05 Out.1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 17 Nov. 2022;

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 Out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 17 Nov. 2022;

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 Jan. 2002. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

BRASIL. **Lei nº 13.874 de 20 de Setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 Set. 2019. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso em: 04 Mar. 2023;

CONSIDERA, Claudio; TRECE, Juliana. **A nova década perdida e os danos econômicos da pandemia em 2020. Blog do IBRE**. Disponível em: <<https://blogdoibre.fgv.br/posts/nova-decada-perdida-e-os-danos-economicos-da-pandemia-em-2020>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

COSTI, Rafael Weiss. **Cláusula de raio nos contratos de locação em shopping centers**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Faculdade de Direito, Universidade do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, p. 51. 2017.

DINIZ, Maria Helena. **LEI DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS COMENTADA**. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

FAGUNDES, Álvaro; FELÍCIO, César; SCARRETTA, Toni. **Marcas da pandemia**. Com 10 milhões de casos em menos de um ano, Brasil é o terceiro país com mais infectados por covid-19. Na esteira da crise sanitária, economia sofre ainda com vacinação lenta e dúvidas sobre auxílio emergencial. Disponível em: < <https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia/>>. Acesso em: 04 Mar. 2023

DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. Contrato de shopping center. **Revista da EMERJ**, v. 5, n. 18, 2002.

DA SILVA, Roberta Pappen. **A aplicação da cláusula de raio nos contratos de locação de shopping center**. REVISTA ELETRÔNICA DA PGE-RJ, v. 2, n. 2, 2019.

DE ALBUQUERQUE, Rosângela Leão da Silva. **Aspectos jurídicos do contrato de locação em shopping center**. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. Porto Alegre, p. 96. 2010.

GERSHENSON, Andrea Sirotsky. **Contrato de locação em Shopping Center**. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 114. 2014.

GOMES, Orlando. **CONTRATOS**, 26ª Edição. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2007.

GONÇALVES, Lucas Buzaglo. **Aspectos práticos e teóricos dos contratos de locação de *shopping centers***. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Pós-graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. São Paulo, p. 195. 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: Contratos** -2a edição. Ver. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

OLIVEIRA, Bruna Sant'Ana; DE ABREU, Luciana Maria. **Contrato de locação de shopping center: abusos e vulnerabilidade**. Revista Vianna Sapiens, v. 5, n. Especial, p. 31-31, 2014;

Organização Pan-Americana da Saúde. **Histórico da pandemia de COVID-19**. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19#:~:text=Em%2031%20de%20dezembro%20de,identificada%20antes%20em%20seres%20humanos>>.

PEREIRA, Marcelo. **O contrato de locação em shopping center: uma análise das peculiaridades das suas cláusulas contratuais**. Monografia (Graduação) – Universidade do Sul de Santa Catarina. Palhoça, p.67. 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **CONTRATOS**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

SCHELBAUER, Pedro. **A pandemia e a revisão dos contratos de locação dos lojistas de shopping. Para os lojistas de shopping centers, sabe-se que há um contrato de locação que contempla diversos encargos com valores elevados que não são exequíveis em períodos como o presente**. Portal Migalhas, 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/323397/a-pandemia-e-a-revisao-dos-contratos-de-locacao-dos-lojistas-de-shopping-centers>>. Acesso em: 17 Nov. 2022

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Pensar-Revista de Ciências Jurídicas, v. 25, n. 4, 2020.

THE WORLD BANK, **Impactos da COVID-19 no Brasil: Evidências sobre pessoas com deficiência durante a pandemia**, 2022. Disponível em: <[TOMÉ, Luciana Mota. **Setor de shopping centers: Impactos da pandemia**. Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil, ano V, n.152, jan.2021. \(Caderno Setorial ETENE,n.152\). Disponível em: <<https://g20mais20.bnb.gov.br/s482-dspace/handle/123456789/637>>. Acesso em: 04 Mar.2023](https://www.worldbank.org/pt/country/brazil/brief/impactos-da-covid19-no-brasil-evidencias-sobre-pessoas-com-deficiencia-durante-a-pandemia#:~:text=Os%20efeitos%20da%20pandemia%20variam,pela%20pandemia%20da%20COVID%2D19.> . Acesso em: 04 Mar. 2023</p></div><div data-bbox=)

VENOSA, Sílvio de Salvo. **LEI DO INQUILINATO COMENTADA**. DOCTRINA E PRÁTICA. São Paulo: Editora ATLAS S.A., 2012.

World Health Organization. **Coronavirus disease (COVID-19)**, 2022. Disponível em: <https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab_1>. Acesso em: 04 Mar.2023