

**XXX CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI FORTALEZA - CE**

DIREITO EMPRESARIAL

RENATO DURO DIAS

VIVIANE COÊLHO DE SÉLLOS KNOERR

JOÃO MARCELO DE LIMA ASSAFIM

GEYSON JOSÉ GONÇALVES DA SILVA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direito Empresarial [Recurso eletrônico on-line] Organização CONPEDI

Coordenadores: Geyson José Gonçalves da Silva; João Marcelo de Lima Assafim; Renato Duro Dias; Viviane Coêlho de Séllos Knoerr. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-856-1

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Saúde: Acesso à justiça, Solução de litígios e Desenvolvimento

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito. 3. Empresarial. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA - CE

DIREITO EMPRESARIAL

Apresentação

A obra que honrados, apresentamos decorre do XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA – CE, Litígio, Acesso à Justiça, Solução de Litígios e Desenvolvimento, que ocorreu entre 16 a 17 de novembro de 2023. O Grupo de Trabalho GT8, intitulado Direito, inovação, propriedade intelectual e concorrência, neste evento, teve a oportuna companhia do GT de Direito Empresarial, ambos com uma aderência inequívoca a demanda social interdisciplinar surgida com o avanço tecnológico em todas as suas dimensões.

Reitera-se aqui, o fato de que os trabalhos nascidos originalmente em matéria de direito privado, hoje, fundado diante do advento do sistema nacional de inovação (com pedra angular nos artigos 5, 170, 218 e 219 da Constituição da República Federativa do Brasil), teve sua importância reforçada do papel da inovação nas políticas públicas de desenvolvimento.

O problema que se enfrenta aqui, é o problema do Brasil: emprego e renda. Não há espaço para concentração de renda ilícita: abuso do poder de mercado. Reiteramos, aqui, a perspectiva de transição do capitalismo de “shareholder” para o de “stakeholder”, a luz do problema trazido por Piketty em compasso com a produção intelectual de autores da envergadura de Mariana MAZZUCATO e Ha Joon CHANG, terminou por criar uma relação direta das políticas de inovação (e r. instrumentos de atribuição patrimonial) com o desenvolvimento sustentável e o respeito aos direitos humanos, para, ao fim e ao cabo, engendrar políticas crescimento econômico e de inclusão social.

De novo: inovar é preciso. No entanto, a delimitação adequada do papel do estado no processo de inovação sob a perspectiva nacional e global é vital para que as políticas publicas de desenvolvimento com base na inovação não se percam. Como a inovação poderia contribuir para o crescimento? Sem uso estratégico dos direitos de propriedade intelectual pelas sociedades nacionais de capital nacional é improvável que essa contribuição aconteça.

Necessário distinguir o crescimento econômico do desenvolvimento, da distribuição dos resultados. Teóricos debatem há algum tempo a questão da produtividade, da renda e do bem-estar. De Adam Smith a Schumpeter passando por Marx. Ondas de inovação mais curtas, mas quem é quem na oscilação das marés. O Estado Brasileiro tem feito o que fazem os

Estados produtores de tecnologia? Por isso, o “Inovar é Preciso”, da autoria de Milton Ferreira França e Sergio Torres Teixeira, traz sua contribuição.

A efetividade das normas de proteção dos investidores e o desenvolvimento do mercado de valores mobiliários. Ricardo Mafra que fala dos objetivos de políticas públicas. Repressão administrativa bastante intensa, mas a CVM parece não conseguir reprimir todos os casos de infração. O custo da repressão, um orçamento de 8 milhões, não parece ser adequado ao um mercado de 3 trilhões de reais. Importante a responsabilidade civil.

A função do artigo 47 da lei no. 11.101/2005 e sua relação com o princípio da preservação da empresa. Alexandre Assumpção faz uma análise do artigo 47 da Lei de Recuperação Judicial. Manter a fonte produtora, será um conteúdo principiológico ou procedimental material? Talita indica que o artigo 47 tem funcionado como um artigo supressor de outros dispositivos da LRJ.

A Legitimidade para o requerimento da recuperação judicial, sob a ótica da regulação do direito comercial. Verônica Lagassi fala da Casa de Portugal, quando o MP não se opôs ao requerimento. No entanto, vemos o direito antitruste aplicando a todas as atividades econômicas.

O trabalho “Compliance como ferramenta de efetivação de segurança da informação na empresa” Ana Laura Gonçalves Chiarelli, Vitoria Cássia Mozaner e Valquiria Martinez Heinrich Ferrer. A proteção de dados e compliance, mas não diferencia a adequação da segurança. Neste há responsabilidade civil, no anterior, haverá ou não, pois multa, não há.

A pesquisa “Contadores sumérios e o problema da repercussão cadastral sem arquivamento de instrumento específico de alteração contratual na IN-DREI no. 81/2022” de Leonardo da Silva Sant Anna, Luiz Carlos Marques Filho. O cadastro seria o suporte do suporte. Discute-se as informações públicas. No entanto, o requisito de forma como instrumento de tutela da ordem pública funciona pela publicidade.

A reflexão trazida no texto Empresas 4.0 e incentivos ESG no processo de descarbonização e a transição energética, por Carla Izolda Fiuza Costa Marshall, José Maria Machado Gomes, igualmente instiga à inovação, assim como a recomendável leitura do artigo Dos efeitos da construção da marca pessoal do microempreendedor individual ao registro demarca no INPI para a consolidação do empreendimento.

A obra “Falha de Procedimentos de Compliance? O caso das brasileiras presas na Alemanha com drogas na bagagem”, de Marlon do Nascimento Barbosa, indica o caso das empresas LATAM e ORBITAL.

O trabalho intitulado “O direito a imagem como um direito da personalidade da pessoa jurídica e seu entendimento jurisprudencial”, permite o repensar sobre direitos personalíssimos, por Luís Fernando Centurial, Marcelo Negri Soares e Alender Max de Souza Moraes.

A pesquisa intitulada “Tokenização de recebíveis: uma proposta de categorização taxonômica. Referenciada na Lei no. 14.430, de 2022, e na lei no. 6.385, de 1976” por Daniel Amin Ferraz, Antônio Marcos Fonte Guimarães trata da nova negociação de dívida.

Em “Função social / solidária da empresa e a publicidade da bebida alcoólica: proibição e responsabilidade”, Antônia Bruna Pinheiro Vieira e Gustavo Leite Braga, remetem ao fato de que os critérios entre a proibição de publicidade e lei seca são confundidas.

A contribuição intitulada “Métodos para apuração de haveres na resolução da sociedade em face de um dos sócios”, por Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Vitor Greijal Sardas. A inexistência de um método de apuração de haveres. A súmula 275 do STF relativamente a dissociação da sociedade e da apuração de haveres. Falou-se dos métodos do parágrafo 4º do artigo 4º da LSA. Pergunta-se: e a marca?

Em “Declaração de direitos de liberdade econômica e o paradigma intervencionista do estado brasileiro”, por Helimara Moreira Lamonier Heringer, Wendy Luiza Passos Leite e Renata Aparecida Follone, trata-se da liberdade de empreender. Impacto regulatório. Liberdade de empreender se confunde com a liberdade do monopolista impor condições e preços?

O artigo “Gameificação, inovação tecnológica e políticas públicas”, por Luana Gaia de Azevedo, Andreza do Socorro Pantoja d Oliveira Smith. A pesquisa trabalha sobre o uso do método em políticas públicas. A ANVISA, treinamento, a Família paranaense em ação.

“Gestão pública no direito automático: quebra de paradigmas a partir da utilização da E.B.I. A. – estratégia brasileira de inteligência artificial utilizada em prol da eficiência dos serviços públicos.” Por Paulo Cezar Dias, Marlene de. Fátima Campos. Souza, Rodrigo Abolis Bastos. Os problemas da inteligência artificial está na cooperação de desenvolvedores.

Este catálogo de artigos é relevante, sendo certo o fato de que os trabalhos de ambos os GTs do Conselho Nacional de Pesquisa em Direito foram expostos a debate em uma tarde proveitosa de produção intelectual aplicada em resposta a demanda social e ao bom serviço do Sistema Nacional de Pós-Graduação na área do Direito, sem deixar de enfrentar problemas interdisciplinares colocados, trazendo soluções resultantes da análise sistêmica do Direito. Reitero mais uma vez: quiçá, muitos destes problemas (e soluções) de interesse das outras áreas do conhecimento (no âmbito do Conselho Técnico e Científico da CAPES - CTC) relativamente ao sistema nacional de inovação.

Tenham uma leitura boa e profícua!

Geyson José Gonçalves da Silva – UFSC

João Marcelo de Lima Assafim – UFRJ

Renato Duro Dias – UFRG

Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

CONTRATOS DE ALUGUEL EM SHOPPING CENTER EM SITUAÇÕES ADVERSAS: A BUSCA PELO EQUILÍBRIO CONTRATUAL DURANTE A PANDEMIA

SHOPPING CENTER RENTAL CONTRACTS IN ADVERSE SITUATIONS: THE SEARCH FOR CONTRACTUAL BALANCE DURING THE PANDEMIC

Eudes Vitor Bezerra ¹
Claudia Maria Da Silva Bezerra ²
Diogo Vieira Pereira ³

Resumo

Diante da decretação do estado de calamidade pública e das medidas de confinamento adotadas em todo o Brasil, a economia sofreu um impacto significativo, afetando uma variedade de contratos, com destaque para os contratos empresariais de aluguel, especialmente aqueles relacionados a shopping centers. Com o fechamento temporário de estabelecimentos comerciais não essenciais durante os estágios iniciais da pandemia de COVID-19, surgiu a necessidade de avaliar as opções jurídicas disponíveis para a continuidade ou resolução desses contratos. Nesse contexto, este artigo, adotando uma abordagem jurídico-social, tem como objetivo geral analisar os contratos empresariais celebrados em shopping centers em diversos aspectos, considerando diferentes relações e níveis, com foco na busca pelo equilíbrio contratual durante o período da pandemia. Foi utilizada a metodologia de abordagem qualitativa, numa vertente jurídico-social, ao passo que a pesquisa se baseou em uma revisão bibliográfica, artigos de periódicos, livros, doutrinas especializadas e jurisprudências relacionadas ao tema em questão. Os principais resultados desta pesquisa destacam a complexidade das relações contratuais em shopping centers, evidenciando como esses contratos foram afetados pelas medidas de combate à pandemia. Além disso, a análise jurídica permitiu a identificação de estratégias e princípios do que podem ser aplicados para buscar o equilíbrio contratual em situações adversas como as da pandemia. Dessa forma, este estudo busca contribuir para a compreensão do impacto da COVID-19 nos contratos de aluguel em shopping centers e fornecer diretrizes jurídicas para a solução de conflitos nesse contexto desafiador.

¹ Pós-Doutor em Direito UFSC. Pós-Doutorando PPGDIR UFMA. Doutor e Mestre em Direito PUC/SP. Advogado. Professor e Gestor Acadêmico IDEA DIREITO - São Luís/MA.

² Doutora e Mestre em Administração - UNINOVE. Editora Associada RIAE. Professora de Empreendedorismo Jurídico e Metodologia de Pesquisa Jurídica no IDEA DIREITO – São Luís/MA.

³ Mestre pela UFMA. Advogado. Pós-graduado em Direito Material e Processual Penal; Advocacia Empresarial e Tributária; Direito Material e Processual Civil; Trabalhista. Professor IDEA DIREITO - São Luís/MA

Palavras-chave: Direito empresarial, Contrato empresarial, Covid-19, Lockdown, Equilíbrio contratual

Abstract/Resumen/Résumé

Faced with the declaration of a state of public calamity and the confinement measures adopted throughout Brazil, the economy suffered a significant impact, affecting a variety of contracts, with emphasis on corporate rental contracts, especially those related to shopping centers. These enterprises essentially depend on daily revenue to maintain their activities. With the temporary closure of non-essential commercial establishments during the early stages of the COVID-19 pandemic, the need arose to evaluate the legal options available for continuing or terminating these contracts. In this context, this article, adopting a legal-social approach, has the general objective of analyzing business contracts concluded in shopping centers in different aspects, considering different relationships and levels, with a focus on the search for contractual balance during the pandemic period. As a research method, a qualitative approach was used, which falls within the legal-social aspect, while the research was based on a bibliographical review, journal articles, books, specialized doctrines and jurisprudence related to the topic in question. The main results of this research highlight the complexity of contractual relationships in shopping centers, highlighting how these contracts were affected by measures to combat the pandemic. Furthermore, the legal analysis allowed the identification of strategies and principles that can be applied to seek contractual balance in adverse situations such as those of the pandemic. Therefore, this study seeks to contribute to the understanding of the impact of COVID-19 on rental contracts in shopping centers and provide legal guidelines for resolving conflicts in this challenging context.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Business law, Business contract, Covid-19, Lockdown, Contractual balance

1 INTRODUÇÃO

A complexidade da natureza humana transcende a autossuficiência, tal como se observa nos vegetais autotróficos, que produzem seu próprio alimento, sem depender de outros fatores, senão “que a natureza se encarregue de lhe fornecer água e luz” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2019, p. 465). Devido à essa insuficiência humana, surge a necessidade. Homens e mulheres possuem diversas necessidades que só podem ser plenamente supridas em sociedade, através da instituição da figura do contrato. Por meio do contrato, a sociedade se organiza e procura suprir essas necessidades, deixando cada vez mais de lado a violência como recurso primário para a solução dos conflitos.

Sendo o ser humano um ser político, suas necessidades são frequentemente supridas por meio de interações com outros indivíduos, seja por mera liberalidade ou, em muitos casos, mediante contraprestação econômica. Com a evolução das sociedades, os contratos também evoluem buscando acompanhar as necessidades humanas e suas diversas nuances. Os contratos, antes concebidos mediante a simples confluência das vontades, ou seja, quando dois sujeitos queriam, passaram a demandar a expressão formal da vontade das partes envolvidas (FIUZA, 2015). Nesse sentido, não basta simplesmente a necessidade. É necessário que a vontade seja declarada. Assim, a vontade faz o papel de meio condutor entre a necessidade e sua realização. De acordo com o autor: “os contratos são fruto de uma necessidade, que impulsiona nossa vontade à satisfação de uma necessidade, seja esta real ou fictícia.” (FIUZA, 2015, p. 359).

À medida que a sociedade expande-se através do comércio, a globalização conecta nações de forma dinâmica e quase instantânea. Através dessa dinâmica, necessidades e vontades podem se alinhar harmoniosamente, mas também podem entrar em embates, muitas vezes requerendo intervenção externa para resolução.

Antigamente o princípio “*pacta sunt servanda*” originário do latim, que significa “pactos devem ser mantidos” ou “acordos devem ser cumpridos”, regia as relações contratuais, conferindo força absoluta ao pacto realizado entre as partes contratantes. Essa liberdade de contratar, no Direito Romano, era de “caráter personalíssimo, chegando ao extremo de vincular mesmo os corpos dos sujeitos, que serviam, inclusive, como garantia do débito” (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 467). No entanto, em nosso direito contemporâneo, os contratos vinculam as partes por meio de seus patrimônios, não mais de forma personalíssima.

Devido às diversas necessidades e vontades contratuais, o Estado passou a intervir nas relações contratuais com o objetivo de limitar aspectos contratuais, seja pela hipossuficiência de um dos pactuantes, seja pela impossibilidade de pactuar certos direitos, sejam eles disponíveis ou indisponíveis. Como resultado, surgiram diversos tipos de contratos, e o Estado, com o intuito de equilibrar essas relações contratuais, passou a intervir, quando necessário, para solucionar conflitos surgidos durante a dinâmica social.

Um dessas situações que gerou conflitos sociais recentemente foi a pandemia de COVID-19, declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) em março de 2020. Tratou-se de uma crise sanitária e de saúde de proporções desconhecidas e imprevistas, que impactou significativamente a economia global, promovendo transformações substanciais na sociedade e nas organizações. Nesse contexto, as empresas viram-se desafiadas a adotar estratégias não apenas para sobreviver, mas também para manter sua competitividade no mercado, enfrentando as adversidades decorrentes da pandemia (BEZERRA; RAMOS, 2021; OCDE, 2020).

Durante a crise sanitária governos em todo o mundo implementaram medidas rigorosas para combater e mitigar a disseminação do vírus, incluindo restrições à locomoção e o fechamento das atividades comerciais consideradas não essenciais. Essas medidas tiveram amplos impactos sobre as empresas, e os contratos empresariais de locação em shopping centers foram diretamente afetados pelas medidas restritivas decretadas pelos governos estaduais e municipais (MALTZ; MOURA, 2021). Diante desse contexto, o poder judiciário foi chamado a intervir para uma solução.

A partir desta problemática, a questão de pesquisa que orienta este estudo é a seguinte: Como buscar o equilíbrio contratual nos contratos de aluguel em shopping centers diante das adversidades provocadas pela pandemia de COVID-19 no Brasil? Para responder a esta questão, o objetivo deste estudo é analisar estratégias e princípios que podem ser aplicados para buscar o equilíbrio contratual em contratos de aluguel de espaços em shopping centers durante situações adversas como a da pandemia de COVID-19.

Além disso, o estudo visa: (a) investigar a natureza dos contratos de aluguel em shopping centers e sua relevância para o contexto econômico e jurídico durante a pandemia; (b) identificar as principais mudanças econômicas e sociais provocadas pela pandemia que afetaram os contratos de aluguel em shopping centers; (c) analisar os princípios do Direito Civil que regem os contratos e sua aplicação aos contratos de aluguel em shopping centers no período da pandemia; (d) avaliar a jurisprudência e a doutrina relacionadas aos conflitos contratuais em

shopping centers decorrentes da pandemia e; (e) propor diretrizes e estratégias jurídicas para buscar o equilíbrio contratual e a solução de conflitos nesse contexto.

Os procedimentos metodológicos adotados nesta pesquisa seguem uma abordagem qualitativa, que se enquadra na vertente jurídico-social. O estudo caracteriza-se como indutivo, exploratório e descritivo, e foi conduzida por meio de uma extensa revisão bibliográfica. A coleta de dados envolveu a análise de artigos de periódicos, livros, doutrinas especializadas e jurisprudências relacionadas ao tema em questão. Essa abordagem permitiu a compreensão aprofundada e a contextualização do cenário legal e social em relação aos contratos de aluguel em shopping centers durante a pandemia de COVID-19."

2 CONTRATOS DE ALUGUEL EM SHOPPING CENTER NO PERÍODO DA PANDEMIA: UMA BUSCA PELO EQUILÍBRIO CONTRATUAL

O shopping center é um espaço urbano privado que se traveste de público, alinhando de forma estratégica a oferta e o consumo de mercadorias com opções de lazer. Reflexo direto do dinamismo econômico, onde diversos serviços e produtos são ofertados em um único espaço, o shopping center oferece aos seus lojistas e consumidores segurança e praticidade num ambiente climatizado e urbanizado.

O shopping center é entendido 'como um importante fenômeno da sociedade capitalista mundializada' que tem a pretensão de configurar-se como uma nova cidade, mais limpa, bonita, segura e prática do que a cidade real. Assim, torna-se um espaço privilegiado direcionado a algumas parcelas da população que se sentem à vontade para frequentá-lo. (Valquíria Padilha apud CHAGAS, 2021, p. 749)

O shopping center, atendendo a uma ampla gama de necessidades humanas, é um destino de escolha tanto para consumidores quanto para empresários, que buscam alinhar seus interesses com as ofertas disponíveis no ambiente comercial. Este ambiente representa um ecossistema que se baseia em uma rede complexa de contratos interempresariais, estabelecidos individualmente entre os lojistas e os empreendedores que cedem o uso dos espaços localizados no centro comercial. Esses contratos envolvem contrapartida financeira e condições específicas relacionadas à operação desse empreendimento (OLIVEIRA; DE ABREU, 2014).

No entanto, durante a pandemia, esses contratos empresariais foram significativamente impactados pelas restrições sociais impostas para conter a propagação do novo coronavírus – COVID-19. Para entender o instituto do contrato empresarial e seus efeitos no período da pandemia, nos remeteremos ao conceito, requisitos, eficácia e princípios que

envolvem esse tipo de contrato empresarial, assim como os recursos jurídicos disponíveis para equilibrar as relações contratuais durante esse período desafiador da pandemia do COVID-19.

2.1 Contrato: negócio jurídico de destaque

Reconhecido como um dos pilares fundamentais do Direito das Obrigações, o contrato é inquestionavelmente um negócio jurídico de destaque, representando um componente essencial do Direito Privado (TURRA; ISHIKAWA, 2022). Sua função primordial é atender às necessidades da sociedade, enquanto sua função secundária consiste em servir como um instrumento essencial nas relações jurídicas de natureza patrimonial. Para cumprir essas finalidades, o contrato está intrinsecamente vinculado às exigências estabelecidas pela ordem jurídica, tais como a observância dos bons costumes, a promoção da função social, a preservação da boa-fé e a determinação de um objeto lícito (DINIZ, 2023).

Segundo Donizetti e Quintella (2019, p. 467):

Contrato é o negócio jurídico de Direito Privado, por meio do qual dois ou mais sujeitos se vinculam para regular interesses concernentes a objetos economicamente apreciáveis, buscando a satisfação de necessidades, em que criam, resguardam, transferem, conservam, modificam ou extinguem direitos e deveres.

Os sujeitos que compõem o contrato são chamados de partes contratantes ou simplesmente partes. As partes estabelecem normas nessa relação jurídica que incidirão entre eles para regular seus respectivos interesses sobre “objetos economicamente apreciáveis, vez que o contrato só opera com relação a direitos de crédito, os quais se estabelecem acerca de bens passíveis de medição em dinheiro” (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 467). Sendo a causa geradora dos contratos a satisfação das necessidades.

Como são negócios jurídicos, submetem-se aos mesmo requisitos dos atos jurídicos: requisitos subjetivos, objetivos e formais (elementos extrínsecos dos atos jurídicos). Esses requisitos produzem efeito obrigacional, ou seja, os contratos “têm por objeto apenas direitos pessoais obrigacionais (de crédito), mas nunca direitos reais” (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 469).

Com a promulgação do Código Civil de 2002, alterou-se a principiologia que embasa o nosso Código Civil, influenciada diretamente pelos princípios constitucionais com advento da Constituição brasileira de 1988. Esses princípios norteiam, também, os contratos.

Para analisar o contexto atual dos contratos de shopping center é necessário entender esses princípios, pois afetaram e afetarão as relações contratuais.

2.1.1 Princípio da autonomia privada

A vontade, embora guiada pela necessidade, que conduz o sujeito a contratar. Para existir o contrato é necessário que os sujeitos possam exercer suas vontades livremente (DINIZ, 2023). O princípio da autonomia da vontade foi influenciado pelo princípio da igualdade (considera que todos são iguais) e princípio do liberalismo (considera que o Estado não deve intervir na vida privada), sendo que a vontade tinha implicações na liberdade de contratar e na liberdade contratual.

Segundo o princípio da autonomia da vontade, os sujeitos são livres para contratar ou não e para escolher com quem contratar – decorrência da liberdade de contratar – e para dispor sobre o conteúdo do contrato e, ainda, para exigir seu cumprimento – decorrência da liberdade contratual (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 472).

Em prol do Estado social, o liberalismo, o individualismo e o voluntarismo, que regiam as relações contratuais dando ampla liberdade para contratar, foram substituído o princípio da autonomia da vontade pelo princípio da autonomia privada.

Segundo a nova leitura, as liberdades de contratar e contratual, com suas respectivas decorrências, sofrem uma série de limitações, impostas pelos princípios gerais do Direito e pela lei. Por exemplo, nos termos do art. 421 do Código Civil de 2002, ‘a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato’. Conforme o art. 422, ademais, ‘os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé’ (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 472).

Esse novo contorno delineou as limitações do contrato, dando possibilidade do Estado intervir para assegurar que façam cumprir a função social do contrato e a dignidade dos contratantes. O fenômeno que delineou essas limitações é chamado de dirigismo contratual.

2.1.2 Princípio do consensualismo

O Princípio do Consensualismo estabelece que o contrato se forma pelo simples acordo de vontades entre as partes, ou seja, pelo consenso. Isso significa que, uma vez que as partes concordem com os termos e condições do contrato, este passa a existir, independentemente de formalidades específicas. Esse princípio reflete a ideia de autonomia da vontade das partes contratantes, ou seja, a liberdade de contratar e estabelecer as cláusulas do contrato de acordo com seus interesses.

Donizetti e Quintella (2019) destacam que o Princípio do Consensualismo é especialmente relevante nas relações contratuais contemporâneas, onde a liberdade contratual e a autonomia das partes são valorizadas. Isso significa que, em princípio, as partes têm a capacidade de celebrar contratos de forma livre e consensual, sem a necessidade de formalidades excessivas.

De acordo com os autores, “se a vontade dos sujeitos é livre para contratar e estabelecer o conteúdo do contrato, conclui-se que, para que se forme o contrato, bastará a vontade” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2019, p. 474). Porém, esse princípio é limitado quando, além do consentimento, é exigido uma forma determinada pela lei (contratos formais) ou quando é necessário a efetiva entrega da coisa (contratos reais).

2.1.3 Princípio da obrigatoriedade

O princípio da obrigatoriedade, também conhecido como princípio da força vinculante dos contratos, é um dos fundamentos essenciais do Direito Contratual brasileiro. Ele estabelece que, uma vez celebrado um contrato de forma livre e consciente pelas partes, este deve ser cumprido de maneira rigorosa e compulsória. Esse princípio reflete a ideia de que o contrato é um ato de vontade das partes e, portanto, vincula os contratantes de forma obrigatória.

Gonçalves (2022) ressalta a importância desse princípio ao destacar que a confiança nas relações contratuais é essencial para o funcionamento da sociedade. Ele enfatiza que, quando as partes celebram um contrato, estão manifestando sua vontade de se vincular aos termos e condições ali estabelecidos. A obrigatoriedade do contrato assegura a estabilidade e a segurança jurídica nas relações entre as partes.

No entanto, é importante destacar que o princípio da obrigatoriedade não é absoluto. Ele encontra limites nos princípios constitucionais, especialmente na dignidade da pessoa humana. Isso significa que, mesmo que as partes tenham livremente celebrado um contrato, ele não pode violar direitos fundamentais ou a dignidade das pessoas envolvidas. Nesse sentido, o contrato deve cumprir sua função social, ou seja, não pode ser utilizado para fins ilícitos, imorais ou que violem valores essenciais da sociedade.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2018; 2023) também abordam o princípio da obrigatoriedade em suas obras. Eles destacam que, além dos limites constitucionais, a boa-fé e a lealdade contratual desempenham um papel fundamental na aplicação desse princípio. A boa-fé implica que as partes devem agir com honestidade e retidão na execução do contrato, respeitando os interesses legítimos umas das outras (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018; PAMPLONA FILHO; GAGLIANO, 2023)

2.1.4 Princípio da boa-fé

O princípio da boa-fé é um dos pilares fundamentais do Direito Contratual e desempenha um papel crucial na regulação das relações contratuais. Ele é tradicionalmente

tratado pela doutrina em duas esferas: a boa-fé subjetiva e a boa-fé objetiva, cada uma com suas características distintas.

A boa-fé subjetiva diz respeito ao estado de ânimo, à intenção e à crença das partes envolvidas no contrato. Refere-se à honestidade e à sinceridade das partes na formação e execução do contrato. Nesse contexto, a boa-fé subjetiva está relacionada à confiança mútua entre as partes e à ausência de má-fé ou dolo na negociação e no cumprimento do contrato.

Por outro lado, a boa-fé objetiva concentra-se no comportamento objetivo das partes durante a execução do contrato. Ela opera no plano exterior, inserindo-se na órbita jurídica, e implica que as partes devem agir de acordo com padrões éticos e morais esperados em relações contratuais. A boa-fé objetiva envolve a ideia de lealdade, honestidade, cooperação e cumprimento das obrigações contratuais de forma justa e equitativa.

Segundo Donizetti e Quintella (2019, p. 476), “os deveres objetivos de conduta decorrentes da boa-fé objetiva são caracterizados como deveres laterais ou anexos, e seu descumprimento, denominado violação positiva do contrato, enseja inadimplemento, independentemente de culpa do violador”. De acordo com Diniz (2023), quando surgem dúvidas sobre o significado ou a extensão de uma cláusula contratual, a boa-fé deve ser usada como critério interpretativo para buscar uma solução equitativa que atenda aos interesses das partes de forma justa.

2.1.5 Princípio da supremacia da ordem pública

O princípio da supremacia da ordem pública está intrinsecamente relacionado à proteção do interesse coletivo em face do interesse individual. Após a promulgação da Constituição de 1988, esse princípio ganhou ainda mais destaque e importância, uma vez que a nova Constituição reforçou a ideia de que o interesse coletivo se sobrepõe ao interesse individual.

Esse princípio estabelece que, em situações em que há desigualdade fática entre as partes contratantes ou em que o cumprimento estrito de um contrato possa prejudicar o interesse público ou a ordem social, a ordem pública pode intervir nos negócios privados. Isso significa que, em determinadas circunstâncias, os tribunais e o sistema jurídico podem atuar para modificar ou anular contratos que violem princípios fundamentais, como a igualdade, a justiça e a dignidade.

A Constituição de 1988, ao consagrar valores como a dignidade da pessoa humana e a justiça social, fortaleceu a ideia de que a ordem pública deve ser preservada, mesmo que isso

implique em interferir nas relações contratuais. Isso pode ocorrer, por exemplo, em casos de contratos abusivos, contrários à moral, à ética ou à legislação vigente. Nesses casos, é necessário que a ordem pública intervenha nos negócios privados para promover o equilíbrio nas situações de desigualdade fática, garantindo, desta forma, a igualdade jurídica em que se funda o Estado (GOLÇALVES, 2009, v. 3, p. 23)

2.1.6 Função social dos contratos

A função social dos contratos é um princípio fundamental no Direito Civil brasileiro que está consagrado no art. 421 do Código Civil de 2002, o qual estabelece que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. Esse princípio reflete a ideia de que os contratos não podem ser vistos apenas como instrumentos de realização de interesses individuais, mas devem, acima de tudo, servir ao bem comum e à vida em sociedade.

De acordo com Donizetti e Quintella (2019), a função social dos contratos está relacionada à ideia de que o contrato é um meio de exercer a vontade das partes na busca pela satisfação de suas necessidades por meio da cooperação e da comunidade, em contraposição à resolução de conflitos pela violência. De acordo com os autores, “Trata-se do exercício da vontade na busca da satisfação das necessidades pela via da comunidade, e não pela violência” (DONIZETTI; QUINTELLA, 2019, p. 483). Portanto, a função primordial do contrato é promover a vida em sociedade, unindo indivíduos através das relações contratuais e, em consequência, criando diversos grupos comunitários, razão pela qual merece tanta proteção jurídica.

3. CONTRATOS EMPRESARIAIS

Segundo Chagas (2021, p. 547), “os contratos mercantis ou empresariais são aqueles realizados entre empresários”. A atividade empresarial é constituída pelo contrato empresarial e é essencial para a coletividade, pois proporciona bens e serviços através da iniciativa privada, sendo defendida constitucionalmente pelo art. 1º, inc. IV, e art. 170, inc. II e IV, e parágrafo único (Constituição Federal de 1988).

A rede integrada de relações econômicas subsidiadas pelos contratos correlatos à atividade empresarial insere-se no mercado, ambiente em que se desenvolvem e se aplicam as normas jurídicas capazes de garantir a “segurança da circulação da riqueza (...) de modo a promover a produção/circulação de bens e serviços” para “satisfazer as necessidades sociais”. A atividade empresarial é – repise-se – interesse difuso, sendo que os contratos que a exteriorizam não podem mais ser visualizados como negócios jurídicos em que os interesses das partes se opõem, tendo em vista que, para a promoção da produção/circulação de bens e serviços, os “modelos negociais

perseguem a cooperação, a colaboração e a solidariedade entre os agentes” econômicos (CHAGAS, 2021, p. 548)

Os contratos empresariais são regidos pelos princípios da autonomia da vontade, relatividade dos efeitos (os efeitos dos contratos vinculam-se ou restringem-se às partes contratantes), dignidade da pessoa humana (o contrato deve ser instrumento de promoção do ser humano e de sua dignidade), função social dos contratos, da boa-fé e da justiça contratual (decorre da presença da justiça formal - igualdade de oportunidades ao contratar – e da justiça substancial – equilíbrio contratual, baseado nos princípios da equivalência entre prestações e distribuição equitativa de ônus e riscos).

Estes são os mesmos princípios provenientes do dirigismo contratual.

Logo, a observância tanto dos princípios do voluntarismo (Autonomia Jurídica, Relatividade dos Efeitos e de subprincípios que lhe sejam derivados, como o conhecido *pacta sunt servanda*) quanto do dirigismo (dignidade humana, boa-fé objetiva, função social dos contratos e justiça contratual, entre outros) servem à consolidação do direito contratual. Abstratamente, portanto, não há que se falar em hierarquia ou prevalência de um princípio em relação ao outro. No caso concreto, por sua vez, em caso de colidência de princípios, a técnica hábil à superação do conflito será a da ponderação de valores. A afirmação de um princípio não significa a desconsideração pura e simples de outro. Não deveria haver um *versus* entre os princípios, mas sim uma balança, com pratos equidistantes, sendo que a ponderação de valores contextualizados no caso concreto é que permitirá o alcance de um padrão de justiça e de direito (CHAGAS, 2021, p. 560).

O dirigismo contratual é a intervenção do Estado nas relações contratuais para que o contrato mantenha-se em sua função econômica e social, sendo útil para a sociedade e, assim, mantendo a circulação da riqueza. Nesse sentido, Donizetti e Quintella (2019) destacam que:

Adaptado à nova realidade jurídica, o vetusto princípio da autonomia da vontade se transmuda em princípio da autonomia privada, segundo o qual o Direito respeita a liberdade contratual e a liberdade de contratar das partes, mas se reserva um espaço de atuação com o intuito de intervir na relação contratual, sempre que necessário, para garantir a dignidade dos contratantes e, assim, promover a função social do contrato. Essa intervenção ficou conhecida como dirigismo contratual (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 545).

Por oportuno, importante mencionar que tal intervenção é mitigada.

3.1 Contrato Empresarial de Locação de Shopping Center

Shopping center é um fenômeno do crescente aumento da dinâmica econômica. O espaço físico do shopping center, com sua localização geográfica e as dimensões do empreendimento, bem como sua organização interna, que limita a autonomia dos lojistas, correspondem às características principais desse contrato empresarial (CHAGAS, 2021, p. 750).

O contrato de shopping center é um contrato empresarial, portanto, apresenta as mesmas características e princípios dos contratos empresariais. Porém, devido às

peculiaridades do empreendimento, o contrato de shopping center apresenta características específicas. Segundo Chagas (2021, p. 751), o contrato de shopping center é um contrato coligado.

..., porque a estrutura de apoio que o empreendedor organiza com estacionamento, segurança, paisagismo, climatização, limpeza, estacionamento, padrão de qualidade, mobiliário, publicidade e marketing favorece uma carteira de clientes comum, consumidores potenciais, frequentadores do shopping em razão de produtos específicos, serviços ou lazer. Esse intangível comum seria uma cláusula acessória implícita a atrair todos os lojistas constituídos do *mix* empresarial (CHAGAS, 2021, p 751).

O contrato de shopping é considerado como atípico, eis que é um contrato misto, em que se sobressai a locação, ou seja, podemos afirmar que as cláusulas da locação do empreendedor com os lojistas são livremente fixadas pelas partes (art. 54 da Lei do Inquilinato - Lei 8.245/1991).

Além dessas características, o contrato de shopping center é um contrato relacional, pois a cessão do uso de espaço encontra-se em conexão com outros pactos relevantes para o sucesso do empreendimento como um todo.

Trata-se de uma locação especial, pois jungida a um condomínio empresarial, na qual se destaca também um aluguel percentual, incidente sobre o faturamento do lojista. Tal aluguel percentual corresponderá à remuneração devida ao administrador. Dessa aproximação econômica no que diz respeito aos resultados positivos do empreendimento, dessa partilha obrigatória, deriva para o administrador o direito de fiscalização do faturamento dos lojistas, ao passo que estes, por sua vez, poderão requerer a devida prestação de contas das despesas gerenciadas pelo administrador, principalmente quando extraordinárias, sendo que deverão ser estimadas e justificadas por meio de orçamento a ser disponibilizado aos condôminos-lojistas (art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/91) (CHAGAS, 2021, p. 752).

Além dessas características, os contratos de shopping center apresentam, comumente, algumas cláusulas financeiras, como: *res sperata* (valor fixo a compensar o valor agregado ao fundo de comércio do lojista), aluguel mínimo (valor fixo – receita mínima), aluguel percentual (valor incidente sobre o faturamento do lojista), cláusula degrau (possibilidade de aumento progressivo do aluguel mínimo), 13º terceiro aluguel (aluguel mínimo dobrado sazonalmente) e aluguel de desempenho (sobrevalor periódico superior ao somatório dos aluguéis mínimos) (CHAGAS, 2021, p. 756).

Devido à grande importância que o contrato empresarial tem para a sociedade, alcançando ser um direito difuso, pois atinge a todos, é protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro, tanto pela normatização constitucional, quanto pelas normas abaixo da constituição, pois a função econômica e social do contrato empresarial é fazer com que mantenha-se a circulação de bens e serviços. Para isso, é necessário conhecer os mecanismos jurídicos que

favorecem a manutenção dos contratos em situações adversas como da pandemia do COVID-19.

3.2 Equilíbrio contratual no contrato de shopping center

O contrato empresarial mantém o fluxo econômico do mercado, mantendo a circulação de bens e serviços, sendo de interesse coletivo a sua manutenção e efeitos. Chagas (2021) destaca que durante a vigência do contrato, se ocorrer o inadimplemento por parte do lojista, em conformidade com o artigo 54, caput, da Lei n.º 8.245/91, o empreendedor terá o direito de ingressar com uma ação de despejo para reaver o espaço dentro do complexo empresarial que anteriormente cedeu.

Além disso, caso surja um desequilíbrio na equação financeira do contrato, que afete a remuneração do administrador/empreendedor, bem como a capacidade financeira do locatário, existem mecanismos legais disponíveis para abordar essa questão. Especificamente, as ações revisionais, conforme estabelecido nos artigos 68-70, e as ações renovatórias de aluguel, de acordo com os artigos 71-75, da mesma Lei locatícia, podem ser ajuizadas perante o tribunal para resolver essa situação (CHAGAS, 2021).

Este artigo, em busca das alternativas jurídicas para manutenção dos contratos, restringira-se à busca do equilíbrio contratual no período da pandemia. Importa destacar, que no período inicial da pandemia do COVID-19, as medidas restritivas impactaram diretamente o comércio e toda a sua circulação de riqueza, em especial os shopping center que fecharam as portas por meses (MALTZ; MOURA, 2021). A imposição de restrições resultou na paralisação das atividades comerciais nos shopping centers, comprometendo rigorosamente a viabilidade dos negócios, uma vez que esses dependem do fluxo diário de clientes para arcar com os custos operacionais do empreendimento. Devido a esse cenário desafiador, a revisão dos contratos se tornou essencial para garantir a manutenção dos negócios.

Neste contexto, o Estado possui interesse nas relações contratuais, reconhecendo seu impacto abrangente na sociedade como um todo. Em consonância com essa preocupação, o Estado limitou a autonomia e a liberdade contratual com o intuito de fazer alcançar a função econômica e social do contrato. O poder do Estado de intervir nas relações contratuais fundamenta-se em dois pilares da função social dos contratos: o princípio da dignidade da pessoa humana (assegura a dignidade do contratante em situações de ameaça decorrentes de contratos desequilibrados), e o princípio da continuidade (expressa o interesse do Direito na manutenção e estabilidade dos contratos).

A revisão contratual como instrumento legal foi introduzida no ordenamento jurídico ainda na vigência do Código Civil de 1916. Ela fundamenta-se nas teorias da imprevisão, originada do Direito francês e da onerosidade excessiva originada do Direito italiano. O Código Civil de 2002 incorporou essas teorias, estabelecendo a teoria francesa da imprevisão no art. 317 e a teoria italiana da onerosidade excessiva no art. 478.

Segundo Donizetti e Quintella (2019, p. 547):

... segundo a teoria da imprevisão, a execução dos contratos que não sejam de execução imediata, e que por isso mesmo acaba sujeita a mudanças imprevisíveis das condições futuras, deve sempre levar em conta as condições determinantes vigentes no momento da contratação.

No período da pandemia, é importante destacar que não ocorreu variação nos valores das prestações contratuais como aluguéis e valores de mercadorias. Em vez disso, o que ocorreu foi uma restrição absoluta da continuidade dos contratos de shopping center, inicialmente, e em seguida uma restrição relativa, na qual os horários de funcionamento do shopping center foram limitados.

Devido à natureza da pandemia do COVID-19 e suas implicações específicas, a teoria da onerosidade excessiva, se mostra mais alinhada com a necessidade de revisão contratual e manutenção do equilíbrio entre as partes contratantes. Essa teoria, conforme explicado por Donizetti e Quintella (2019) oferece uma abordagem mais apropriada para lidar com as mudanças nas circunstâncias contratuais durante esse período excepcional:

A teoria da onerosidade excessiva foi primeiramente adotada entre nós pelo Código de Defesa do Consumidor, o qual, no art. 6º, V, incluiu, entre os direitos básicos do consumidor, “a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas”.

Posteriormente foi o Código Civil de 2002 quem a acolheu nos arts. 478 e 479, repetindo os preceitos do Código Civil italiano, admitindo a resolução dos contratos de execução continuada ou diferida se acontecimentos extraordinários e imprevisíveis tornarem o contrato excessivamente oneroso para uma das partes, causando extrema vantagem para a outra, sendo, no entanto, preferível a revisão, se a parte beneficiada se oferecer para restabelecer o equilíbrio contratual (DONIZETTI e QUINTELLA, 2019, p. 548).

Ao analisar os artigos 478 e 479 do Código Civil de 2002, fica evidente que esses dispositivos não tratam especificamente da revisão judicial dos contratos por onerosidade excessiva; em vez disso, eles abordam essa questão como uma “possibilidade” na qual a parte beneficiada se oferecer para restabelecer o equilíbrio contratual. Essa disposição legal gerou duas correntes interpretativas: uma minoritária que adota uma interpretação literal do dispositivo e outra majoritária que interpreta o dispositivo de forma mais sistemática e, desse

modo, a admite, estabelecendo um diálogo com o Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, Donizetti e Quintella (2019) destacam que:

Constituem requisitos para a revisão judicial dos contratos por aplicação da teoria da imprevisão (art. 317 do Código Civil): (1) que se trate de contrato comutativo de execução diferida ou continuada; (2) que, quando da execução, tenha havido alteração das circunstâncias fáticas vigentes à época da contratação; (3) que essa alteração fosse inesperada e imprevisível quando da celebração do contrato; (4) por fim, que a alteração tenha promovido desequilíbrio entre as prestações. Se o caso for de aplicação da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do Código Civil e art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor), há, ainda, mais dois requisitos: uma situação de grande vantagem para um contratante, e, em contrapartida, uma situação de onerosidade excessiva para o outro (p. 549).

O contrato de locação em shopping center se enquadra como um contrato de execução continuada (requisito um). Quando as partes celebraram este contrato, o ambiente comercial funcionava normalmente, e ambas as partes tinham condições de fazer cumprir as cláusulas contratuais. No entanto, com a eclosão da pandemia de COVID-19, ocorreu uma alteração circunstancial fática (requisito dois). Inicialmente, houve uma paralisação completa das operações comerciais nos shopping centers, e posteriormente, uma retomada com restrições significativas impossibilitando relativamente a atividade comercial, com horários de funcionamento limitados. Esse cenário da pandemia não era previsível no momento da contratação (requisito três) e resultou em um desequilíbrio substancial entre as partes (requisito quatro). Os lojistas se viram impossibilitados de manter a regularidade do funcionamento de seus estabelecimentos, comprometendo, desta forma, o fluxo de caixa. Abelha (2020) elaborou uma ilustração que evidencia tal contexto e ajuda a compreendê-lo (Figura 1).

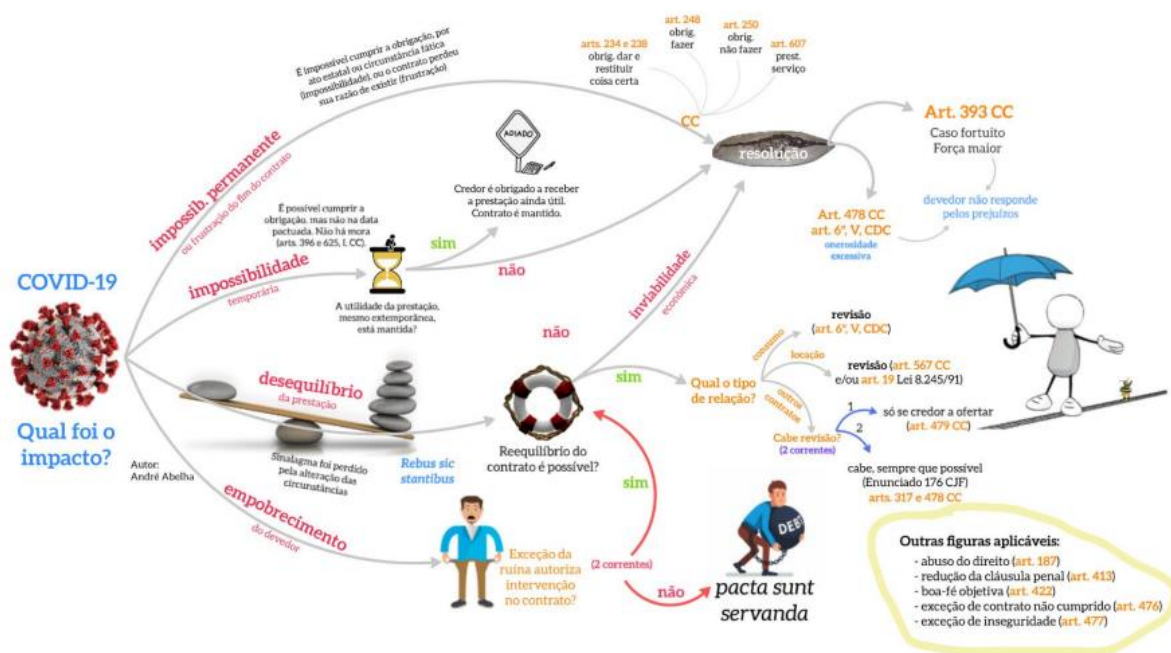


Figura 1. Os impactos da COVID-19 sobre os contratos

Fonte: Extraído de Abelha (2020)

Essa situação, que envolveu inicialmente a paralisação total dos estabelecimentos comerciais, e posteriormente restrições significativas durante a fase de diminuição da curva de contaminação pelo COVID-19, teve um impacto devastador sobre os lojistas. Eles enfrentaram uma redução drástica ou até mesmo nula das receitas, ao passo que os custos de manutenção do empreendimento (shopping center), como despesas com iluminação, ar-condicionado ambiente, limpeza e manutenção em geral, diminuíram consideravelmente. Essa discrepância entre os requisitos contratuais, como alugueis e outras cláusulas que permaneceram vigentes, e a capacidade dos lojistas de cumprir essas obrigações resultou em uma situação de onerosidade excessiva para os lojistas (que não estavam funcionando regularmente e, conseqüentemente, não estavam faturando) enquanto representou uma vantagem significativa para os administradores dos shopping centers.

Pelo contrato de locação, o locador se compromete, mediante retribuição, assegurar o uso e gozo de coisa infungível ao locatário (art. 565 do CC). Em se tratando de locação comercial, a Lei de Locação (Lei nº 8.245/91) determina ser dever do locador “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”; “garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado” (art. 22, inciso II); bem como “manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel” (art. 22, inciso III). Percebe-se que a finalidade (residencial ou comercial) integra-se à causa típica do contrato – que veicula naturalmente um acordo quanto a um fim (“Zweckvereinbarung”); o atendimento da finalidade incorpora-se ao contrato porque constitui um ponto de referência (“Bezugspunkt”) do programa contratual (RODRIGUES JR, 2006), que se traduz pelo dever, do locador, de “entregar”, “garantir” e “manter” as condições de possibilidade da concretização do fim residencial ou comercial (VENOSA, 2021) (ANDRADE JR, 2020).

Por fato superveniente e força maior, o locador não conseguiu assegurar o uso e gozo do bem (espaço comercial no shopping center) para atender ao propósito que se destina (atividade comercial), durante o período da pandemia. A finalidade comercial, que integra o contrato de shopping center, não pôde ser alcançada nesse período, pois o locador não conseguiu garantir e manter as condições necessárias para a concretização do fim comercial. Portanto, justifica-se, desta forma, a revisão contratual como um meio essencial para manutenção da função social do contrato de shopping center em face de circunstâncias excepcionais como a pandemia de COVID-19.

Diante de tais circunstâncias tivemos diversos julgados, vejamos:

“(…) 1.A pandemia provocada pelo COVID-19, que notadamente levou várias unidades da federação, inclusive o Distrito Federal, a adotar medidas restritivas de circulação e de isolamento social que afetam substancialmente a atividade econômica, constitui força maior a justificar revisão das mais diversas relações jurídicas, nos termos dos arts.317 do Código Civil. 2.A interpretação e aplicação da

revisão contratual, diante da onerosidade excessiva, deve privilegiar a maximização do princípio da solidariedade social, de tal modo que os ônus decorrentes da pandemia COVID-19 não podem ser suportados exclusivamente por um dos contratantes. 3.Readequação do valor de contrato de aluguel devido. 4.Recurso de apelação conhecido e não provido.” (Acórdão 1336301, 07141438020208070001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 28/4/2021, publicado no DJE: 14/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Ainda:

PELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. VALOR DO ALUGUEL. READEQUAÇÃO. PANDEMIA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. 1. É legítima a readequação do pagamento do valor dos alugueres nos contratos de locação durante o período de pandemia, respeitados os princípios da boa-fé e da função social do contrato (CC 421 e 422). 2. Negou-se provimento ao apelo da ré. (Acórdão 1373822, 07097476020208070001, Relator: SÉRGIO ROCHA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 29/09/2021, publicado no DJE: 06/10/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Destarte, a pandemia provocada pelo COVID-19, levou várias unidades da federação, a adotar medidas restritivas de circulação e de isolamento social que afetam substancialmente a atividade econômica, inclusive aquelas oriundas dos contratos de locação de shopping center.

4 CONCLUSÃO

O período da pandemia de COVID-19 deixou um legado de desafios sem precedentes para os contratos de shopping center, afetando profundamente a dinâmica social e a economia. A intervenção do Estado por meio do dirigismo contratual emergiu como um mecanismo essencial para reequilibrar essas relações contratuais e preservar a função social dos contratos, especialmente em situações de crise como essa.

A revisão dos contratos de shopping center com base na teoria da onerosidade excessiva surgiu como um recurso necessário para restaurar o equilíbrio contratual em um cenário onde o funcionamento regular desses empreendimentos foi comprometido. A pandemia não apenas restringiu o pleno funcionamento dos estabelecimentos comerciais, mas também impactou significativamente os lojistas, que viram seus custos operacionais diminuir enquanto as obrigações contratuais, como aluguéis, permaneceram inalteradas. Esse desequilíbrio contratual prejudicou a capacidade dos lojistas de manterem seus negócios em funcionamento e de cumprir suas obrigações contratuais.

A teoria da onerosidade excessiva ofereceu um enquadramento jurídico para abordar essa desproporção manifesta entre as prestações contratuais, permitindo a revisão judicial dos contratos quando eventos imprevisíveis e extraordinários tornaram o contrato excessivamente

oneroso para uma das partes. Nesse contexto, a revisão contratual não apenas protegeu os interesses dos lojistas, mas também contribuiu para a preservação dos empregos, a circulação de riqueza e o atendimento às necessidades sociais.

É importante reconhecer algumas limitações deste estudo. Primeiramente, a análise se concentrou principalmente nas implicações jurídicas da revisão contratual com base na teoria da onerosidade excessiva. Estudos futuros podem aprofundar a análise das implicações práticas e econômicas dessa abordagem, considerando um conjunto mais amplo de fatores, como o impacto nos administradores de shopping centers. Além disso, este estudo destacou a importância da teoria da onerosidade excessiva na revisão de contratos em situações excepcionais como a pandemia. Pesquisas futuras podem explorar ainda mais essa teoria, investigando casos específicos de revisão contratual em contextos de crise e analisando os desafios e oportunidades enfrentados pelas partes envolvidas.

Outrossim, é relevante examinar as implicações a longo prazo das revisões contratuais realizadas durante a pandemia, tanto para os lojistas quanto para os administradores de shopping centers. Como essas revisões afetaram as relações entre as partes? Qual foi o impacto sobre a sustentabilidade dos negócios? Essas são questões que podem ser abordadas em pesquisas futuras para entender completamente o legado das medidas tomadas durante a crise.

Este estudo contribuiu para a compreensão da aplicação da teoria da onerosidade excessiva em contratos de shopping center em tempos de pandemia e em situações adversas futuras. Além disso, destacou a importância da intervenção estatal na preservação da função social dos contratos e na manutenção da economia em momentos críticos. Essas contribuições podem orientar futuros debates jurídicos e práticos sobre a revisão de contratos em situações de crise, fornecendo um enquadramento teórico sólido e prático para a tomada de decisões.

Em última análise, a pesquisa demonstra como o Direito, aliado a conceitos de justiça e equidade, pode desempenhar um papel fundamental na mitigação dos impactos de eventos imprevisíveis e extraordinários, como a pandemia de COVID-19, e na promoção do bem-estar social por meio da manutenção de empregos e da circulação de riqueza.

REFERÊNCIAS

ANDRADE JR, Luiz Carlos. **Covid-19: impactos do fechamento do comércio sobre os alugueis**. Revista Consultor Jurídico, 16 de abril de 2020, 8h57. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-16/direito-civil-atual-covid-19-impactos-fechamento-comercio-alugueis>. Acesso em: 18 de Jun de 2021

ABELHA, A. Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta. Migalhas, , 2020.

BARDIN, L. Análise de Conteúdo. 1ª edição ed. [s.l.] Edições 70, 2015.

BEZERRA, C. M. DA S.; RAMOS, H. R. Comportamento Empreendedor em situações adversas: uma análise no contexto da pandemia da COVID-19. XXIV SEMEAD Seminários em Administração. Anais...São Paulo: 2021. Disponível em: <https://login.semead.com.br/24semead/anais/resumo.php?cod_trabalho=1785>. Acesso em: 30 mar. 2022

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Planato, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 03 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 18 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 18 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Lei da Locação. Brasília, DF: Presidência da República, [2012]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 18 jun. 2021.

CHAGAS, Edilson Eneidino das. Direito empresarial esquematizado. 8º Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. CRESWELL, J. W. Investigação Qualitativa e Projeto de Pesquisa- Escolhendo entre Cinco Abordagens. [s.l.] Penso Editora, 2014.

DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro - Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais - Vol.3 - 39ª edição 2023: Volume 3. 39ª edição ed. [s.l.] Saraiva Jur, 2023.

DONIZETTI, E.; QUINTELLA, F. Curso didático de direito civil. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

FIUZA, C. Direito Civil. Curso Completo. 18ª Nova Edição ed. [s.l.] Revista dos Tribunais, 2015.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. Novo Curso de Direito Civil 1 - Parte Geral. 20ª edição ed. [s.l.] Saraiva, 2018.

GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro - Vol. 3 - Contratos E Atos Unilaterais - 20ª edição 2023: Volume 3. 20ª edição ed. [s.l.] Saraiva Jur, 2022.

GUSTIN, M. B. DE S.; DIAS, M. T. F.; NICÁCIO, C. S. (Re)pensando a Pesquisa Jurídica: Teoria e Prática. 5. ed. São Paulo: Almedina, 2020.

MALTZ, B.; MOURA, F. Os Impactos da Pandemia nos Contratos de Arrendamento Mercantil Operacional—Reflexos Tributários do Reconhecimento Linear das Receitas: Estudo de Caso no Segmento de Shopping Centers. Revista de Direito Contábil Fiscal, v. 3, n. 6, p. 25–45, 2021.

MEZZAROBA, O.; MONTEIRO, C. S. Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito. 7ª edição ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

OCDE. Coronavirus (COVID-19): SME Policy Responses - OECD. Disponível em: <https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=119_119680-di6h3qgi4x&title=Covid-19_SME_Policy_Responses>. Acesso em: 5 out. 2022.

OLIVEIRA, B. S.; DE ABREU, L. M. Contrato de locação de shopping center: abusos e vulnerabilidade. Revista Vianna Sapiens, v. 5, n. Especial, p. 31–31, 2014.

PAMPLONA FILHO, R.; GAGLIANO, P. S. Novo Curso de Direito Civil - Vol 1 - Parte Geral - 25ª edição 2023: Volume 1. 25ª edição ed. [s.l.] Saraiva Jur, 2023.

QUEIROZ, R. M. R.; FEFERBAUM, M. Metodologia da Pesquisa em Direito: técnicas e abordagens para elaboração de monografias, dissertações e teses. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

RODRIGUES JR., Otavio Luiz. Revisão Judicial dos Contratos – Autonomia da Vontade e Teoria da Imprevisão. 2ª. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

TURRA, F. J.; ISHIKAWA, L. Constitucionalização do Direito Privado e Função Social do Contrato. Revista Pensamento Jurídico, v. 16, n. 2, 1 set. 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. 16º Ed. São Paulo: Atlas, 2021.