



Quinta-feira, 26 de março de 2020

CADASTRE-SE ENTRAR FALE CONOSCO



ISSN 1983-392X

mais migalhas ▾

colunas

correspondentes

catálogo de escritórios

apoiadores

fomentadores

🏠 / Migalhas de Peso / Covid-19 e os contratos de locação em shopping center

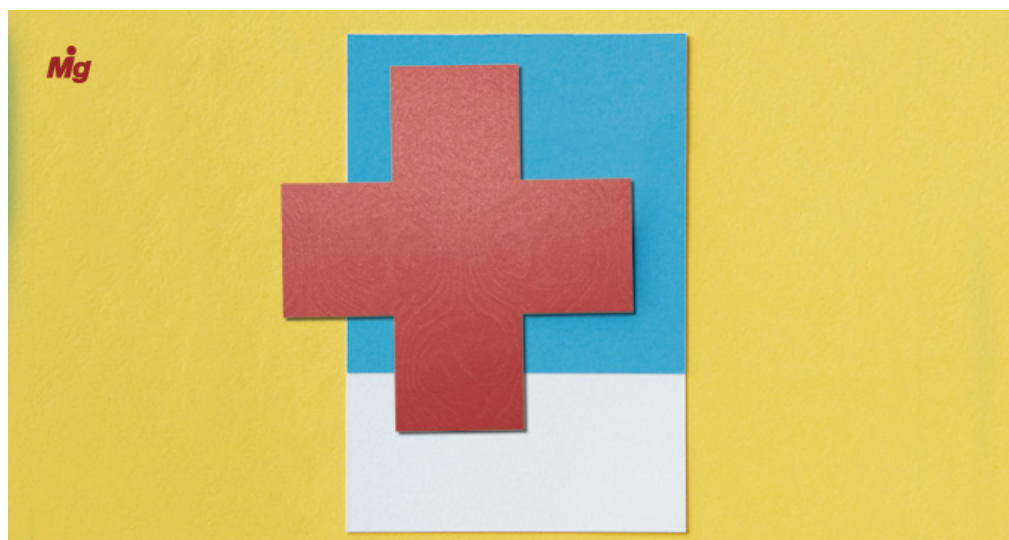
Covid-19 e os contratos de locação em shopping center

Aline de Miranda Valverde Terra

O melhor caminho é o diálogo, a negociação pautada na boa-fé, de modo que seja possível reduzir o valor do aluguel, como autorizado pelo art. 567 do Código Civil, e conciliar todos os interesses em jogo, preservando as atividades econômicas dos atores envolvidos.

sexta-feira, 20 de março de 2020

3



A pandemia do novo coronavírus impactou severamente a sociedade civil em todo o seu espectro de atuação. O Poder Público, em esforço hercúleo para conter a disseminação e salvar vidas – atendendo ao ditame constitucional de conferir primazia à pessoa humana –, tem adotado medidas enérgicas, que repercutem negativamente na economia. Nesse cenário, suscitam-se inúmeras dúvidas acerca da possibilidade de se resolver ou rever contratos no âmbito dos quais uma das partes tenha sido particularmente afetada pelas medidas do Governo, e o contrato de locação em shopping center é paradigmático nesse sentido.

No Estado Rio de Janeiro, por exemplo, o [decreto 46.970, de 13 de março de 2020](#), determinou a suspensão, pelo prazo de 15 dias, das “atividades coletivas de cinema, teatro e afins” (art. 4, II). Editou-se, ainda, o decreto 46.973, de 16 de março de 2020, em cujo art. 5º, IV, recomenda-se “o fechamento de ‘shopping center’, centro comercial e estabelecimentos congêneres”. A propósito, em 17 de março, a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce) divulgou nota na qual “orienta aos seus associados que a partir de quarta-feira, dia 18/03, os empreendimentos passem a operar com o horário reduzido, de 12h às 20h, facultando aos lojistas do Estado do Rio de Janeiro a liberalidade de fechar seus estabelecimentos”. A rigor, tais disposições vêm a reboque de anterior recomendação da

apoiadores

LOURIVAL J. SANTOS
ADVOGADOS

fomentadores


CAMES
CÂMARA DE MEDIAÇÃO E
ARBITRAGEM ESPECIALIZADA

Organização Mundial de Saúde (OMS) e do Governo do Estado do Rio de Janeiro no sentido de que as pessoas adotem o isolamento social.

A toda evidência referidas medidas repercutem intensamente nas faculdades transferidas ao locatário, sobretudo na de usar, consistente na possibilidade de empregar a coisa em seu benefício: o inquilino já não pode usar o bem de acordo com toda a sua potencialidade, comercializando os produtos ou prestando os serviços da forma a que se propunha de modo a auferir os proveitos econômicos daí advindos, seja porque está proibido de exercer a atividade constante do próprio contrato de locação – que é estabelecida para aquele específico imóvel pela administradora do empreendimento de acordo com o tenant mix planejado –, como acontece no caso dos cinemas e teatros, seja porque há redução no horário de funcionamento do shopping center, ou mesmo porque, por recomendação das autoridades públicas, as pessoas deixaram de frequentar referidos espaços.

A causa das restrições impostas ao locatário é, a princípio, inimputável a ambas as partes, não apenas porque a pandemia encerra força maior, mas porque muitas das restrições decorreram de fato do príncipe. Nada impede, todavia, que, no exercício legítimo da autonomia privada, as partes tenham gerido referido risco contratualmente, alocando-o a uma delas. Nesse caso, como já se observou em outra sede, “atribui-se ao contratante a responsabilidade pelas consequências deflagradas pelo implemento de determinado fato superveniente previsível, cuja ocorrência, no momento da contratação, era incerta (rectius, risco). A verificação do risco repercutirá, assim, na esfera jurídica dos contratantes, desencadeando as responsabilidades definidas no contrato, com impacto na relação contratual e na economia das partes”.¹ Significa dizer que, caso o contrato tenha, expressa e especificamente, imputado ao locatário, por exemplo, os riscos decorrentes de pandemia seguida de suspensão das atividades por fato do príncipe, nada lhe restará senão assumir as consequências econômicas negativas do evento e continuar a adimplir sua prestação consoante contratualmente ajustado, vale dizer, pagar o aluguel nos termos pactuados. Na hipótese, todavia, de as partes não haverem procedido à alocação positiva do risco, seguem-se as regras supletivas previstas pelo legislador, cuja aplicação pressupõe a qualificação do efeito produzido pelo evento necessário e irresistível no contrato.

No caso em tela, pode-se qualificar a restrição sofrida pelo locatário no exercício das faculdades que lhe são transferidas como impossibilidade superveniente parcial e temporária. É dizer:

1º) a impossibilidade é superveniente porque verificada após a celebração do contrato;

2º) é parcial porque o uso foi afetado parcialmente, em maior ou menor grau, a depender da atividade exercida no imóvel; no caso dos cinemas e dos teatros, por exemplo, a faculdade foi severamente reduzida, embora não de todo esgotada, já que o locatário ainda conserva a posse do bem e nele mantém seus equipamentos;

3º) é temporária porque as restrições cessarão dentro de algum tempo, assim que retiradas pelo Poder Público.

Cuida-se, com efeito, de situação análoga à deterioração inimputável da coisa, prevista no art. 567 do Código Civil, segundo o qual “se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava”. De fato, “deterioraram-se”, sem culpa do locatário, as faculdades a ele transferidas. Como se trata de deterioração temporária, a princípio, estaria vedada a resolução, a não ser que ficasse demonstrado que o prolongamento da situação excepcional somado à intensa restrição – ou mesmo supressão – das faculdades qualificam-se como deterioração tão drástica que a prestação parcial – ou seja, o que sobra do uso pelo tempo ainda restante do contrato – não atende efetivamente ao interesse do credor. De todo modo, apenas a análise cuidadosa dos termos do contrato e das circunstâncias fáticas concretas é que revelará se se trata, realmente, de hipótese de resolução.

No comum dos casos, portanto, haverá mera deterioração das faculdades do locatário, a

autorizá-lo, por força do art. 567, a requerer a redução do valor do aluguel, mesmo que ainda não tenha transcorrido o prazo de 3 anos previsto no art. 19 da lei 8.245/91, já que aos contratos de locação comercial se aplica, supletivamente, o Código Civil.² O desafio, evidentemente, é calcular o valor da redução, que deverá levar em conta a composição do aluguel e ser proporcional à restrição sofrida pelo locatário. Note-se que mesmo nas situações em que a atividade do inquilino está suspensa, algum aluguel é devido, pois conserva, como já observado, a posse do imóvel e nele mantém seus equipamentos, além de usufruir de serviços muitas vezes providenciados pela administradora do shopping center e custeados com o valor dos aluguéis, como segurança e limpeza.

A solução, como se vê, não é fácil, como não o é a situação excepcional que se vivencia. Ao que parece, o melhor caminho é o diálogo, a negociação pautada na boa-fé, de modo que seja possível reduzir o valor do aluguel, como autorizado pelo art. 567 do Código Civil, e conciliar todos os interesses em jogo, preservando as atividades econômicas dos atores envolvidos.

1 TERRA, Aline de Miranda Valverde; BANDEIRA, Paula Greco. A cláusula resolutiva expressa e o contrato incompleto como instrumentos de gestão de risco nos contratos. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 6, out./dez. 2015, pp. 10-11. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/80/183>. Acesso em 19.3.2020.

2 Não se afasta, com essa afirmação, a eventual possibilidade de a redução do aluguel ser requerida com base na teoria da onerosidade excessiva, mas o argumento não é objeto da análise que ora se empreende. De todo modo, ao que parece, a aplicação do art. 567 do Código Civil se revela opção mais simples, já que dispensa, por exemplo, a discussão acerca da configuração da excessiva vantagem para o locador, requisito exigido pela literalidade do art. 478 do Código Civil para a aplicação da teoria.

***Aline de Miranda Valverde Terra** é professora da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Mestre e doutora em Direito Civil pela UERJ.



migalhas dos leitores

Deixe seu comentário

entrar

ATUALIZAR

Sandra Lima

22/03/2020 03:21:31



Achei o texto bem interessante, porém, tenho ressalvas. A professora menciona que "nas situações em que a atividade do inquilino está suspensa, algum aluguel é devido, pois conserva a posse do imóvel e mantém seus equipamentos, além de usufruir de serviços muitas vezes providenciados pela administradora do shopping e custeados com o valor dos aluguéis, como segurança e limpeza", porém, há que deixar claro que o valor de aluguel é o lucro do empreendedor; este valor não custeia as despesas do condomínio, cujo fundo é responsável por despesas de limpeza, segurança, entre outros. Ressalta-se, ainda, que o locatário paga onerosamente um fundo de promoção em razão das campanhas promocionais a qual participa, no entanto, como fica o valor de fundo de promoção pago, para grandes campanhas como a do dia das mães e Páscoa, sendo que o locatário não usufruirá destes "benefícios"