

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL
DIREITO DOS NEGÓCIOS - 2021

LIMITES DA REVISÃO CONTRATUAL NAS LOCAÇÕES DE SHOPPING CENTERS

ANDRÉ ARNAL PERENZIN

Projeto de dissertação de mestrado apresentado ao Mestrado Profissional da FGV Direito de São Paulo/SP, sob a orientação do Professor Doutor Paulo Doron Rehder de Araújo

SÃO PAULO
2021

1. Contexto e questão central de pesquisa

Segundo dados da Associação Brasileira dos Shopping Centers (Abrasce), existem hoje no Brasil aproximadamente 600 Shopping Centers com 110 mil lojas em funcionamento e, conseqüentemente, contratos de locações celebrados. Desse montante, 52% estão na Região Sudeste.

Muito embora a inauguração do primeiro Shopping no Brasil tenha ocorrido no ano de 1966, no Estado de São Paulo (Shopping Iguatemi), apenas em 1991, com o advento da Lei nº 8.245, esse novo segmento econômico recebeu tratamento específico na legislação brasileira.

O artigo 54 da Lei nº 8.245/1991 previu de forma expressa que *“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.”*

Nos artigos 19 e 68 dessa mesma lei consta que locadores e locatários podem pedir a revisão do valor de aluguel com a finalidade de ajustá-lo ao preço de mercado, após decorridos três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

O Código Civil previu em seus artigos 317 e 478 que os contratos, incluindo os de locação, podem ser revisados quando houver desproporção entre o valor da prestação devida e o momento da sua execução, e resolvidos quando a prestação se tornar excessivamente onerosa para uma das partes, em ambos os casos ocasionados por fatos extraordinários e imprevisíveis.

Em regra, essas são as duas hipóteses mais comuns de revisão dos contratos de locação firmados em Shopping Centers. No primeiro caso (arts. 19 e 68), com base no pressuposto de preço de mercado e, no segundo (arts. 317 e 478), em razão do surgimento de fatos extraordinários e imprevisíveis que embora sejam alheios às partes impactam o sinalagma estabelecido no momento da sua celebração.

O objetivo da pesquisa será primeiro diferenciar no âmbito teórico essas duas hipóteses de revisão dos contratos de locação previstas na Lei nº 8.245/91 e no Código Civil para, a partir delas, identificar e explorar como as inúmeras decisões judiciais enfrentaram essas matérias, especialmente no curso das crises econômicas e durante o período da pandemia.

Essa diferenciação é fundamental à pesquisa dado que os pressupostos legais para o reconhecimento de uma e de outra são inteiramente distintos. Enquanto na primeira hipótese o pressuposto da revisão é o preço de mercado, a partir do cotejo entre elementos objetivos, ou seja, entre contratos de locação celebrados com outros locatários, na segunda hipótese a revisão ocorre pela impossibilidade de cumprimento da obrigação, a partir da análise de conceitos normativos.

Na prática significa dizer que a revisão com base em preço de mercado (arts. 19 e 68) referencia-se nos contratos de locação celebrados com outros locatários que guardam a maior similaridade possível com o contrato revisando, por meio da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, ao passo que a revisão pela impossibilidade de cumprimento da obrigação (arts. 317 e 478) exigirá o enquadramento de circunstâncias sociais e jurídicas aos conceitos imprevisibilidade e extraordinariedade, desproporção, valor real, onerosidade excessiva, entre outros.

Realizada a diferenciação, a pesquisa explorará quais foram as circunstâncias sociais e jurídicas, bem como os elementos econômicos que foram subsumidos aos conceitos normativos de imprevisibilidade, extraordinariedade, desproporção, valor real e onerosidade excessiva que serviram de fundamento para revisar judicialmente os contratos de locações nos Shopping Centers da Região Sudeste, nas decisões proferidas pelos respectivos Tribunais Estaduais e pelo Superior Tribunal de Justiça no período da pandemia.

A partir da análise dessas inúmeras decisões acredita-se que será possível concluir se o Poder Judiciário interveio ou não com acerto na revisão judicial desses contratos de locação, bem como se houve ou não a utilização (in)correta de conceitos e argumentos econômicos para justificar o pedido de revisão, a partir das teorias do *duty to mitigate the loss*, da *frustration of contract* e da Teoria da Imprevisão, instrumentalizada pela cláusula *rebus sic stantibus*.

Por fim, também será analisada e explorada nesta pesquisa, se a revisão linear e deliberada promovida pelos Shopping Centers em favor dos lojistas foi enfrentada nas decisões judiciais como fundamento dos pedidos de revisão contratual.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso

Segundo a Abrasce os shopping centers são empreendimentos que possuem área bruta locável acima de 5 mil metros quadrados, sendo “*formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual*”.

Caracterizam-se, sobretudo, por concentrar, num só lugar, entretenimento e uma imensa gama de serviços e de produtos num ambiente climatizado, com segurança e estacionamento, fornecendo a todos os seus frequentadores conforto e o um ambiente propício para consumo e lazer.

Como consequência natural desse modelo de estruturação e de organização empresarial, bem como os inúmeros interesses comerciais nele envolvidos é comum haver um tensionamento entre os empreendedores – que buscam melhor remuneração nas locações celebradas – e os comerciantes lojistas – que visam reduzir o custo de ocupação dos seus negócios.

Diante disso, pode-se dizer que grande parte das divergências que surgem nessas relações é dirimida mediante ajustes amigáveis. Porém, boa parte dessas divergências também é judicializada, notadamente no que se refere às cláusulas financeiras, seja por desacordo sobre o preço de mercado dos aluguéis seja por crises econômicas que ocorrem sazonalmente.

Com 110 mil lojas atualmente em funcionamento e uma pandemia que já dura um ano e meio, muitos locatários buscaram o Poder Judiciário pedindo a revisão dos seus contratos de locações, o que resultou em um tensionamento ainda maior no setor de Shopping Centers.

Diante desse cenário, é que se busca por meio do presente trabalho de pesquisa explorar e identificar como o Poder Judiciário enfrentou o tema da revisão contratual nas locações celebradas nos shopping Centers, à vista dos dispositivos previstos na Lei nº 8.245/91 e do Código Civil, e das teorias do *duty to mitigate the loss*, da *frustration of contract* e da Teoria da Imprevisão.

✓ **Abordagem analítica**

A pesquisa irá abordar a classificação dos contratos de locações firmados com os Shopping Centers, considerando o art. 54 da Lei 8.245/91, bem como a sistemática de cobrança do aluguel nesses nos contratos (Aluguel Mensal Percentual e Aluguel Mensal Mínimo).

Além disso, abordará as diferenças entre a revisão contratual fundamentada nos arts. 19 e 68 da Lei 8.245/91 e a aquela prevista nos artigos 317 e 478 do Código Civil, identificando

A pesquisa também terá como objetivo identificar como ocorreu a revisão judicial no âmbito dos Tribunais de Justiça da Região Sudeste e pelo Superior Tribunal de Justiça dos contratos de locação, a partir das disposições previstas na Lei nº 8.245/91 e no Código Civil, e das teorias contratuais do *duty to mitigate the loss*, da *frustration of contract* e da Teoria da Imprevisão, buscando identificar os erros e acertos nas decisões analisadas.

✓ **Referencial teórico-normativo**

Serão analisados contratos de locação celebrados nos Shopping Centers da Região Sudeste para o fim de identificar se nesses instrumentos constam ou não cláusulas que dispõem sobre as hipóteses em que a revisão contratual é admitida, bem como se esta previsão ou a falta dela foi levada em consideração nas decisões judiciais proferidas.

Serão analisados ainda os conceitos jurídicos e econômicos de preço de mercado no âmbito dos Shopping Centers, tais como: imprevisibilidade, extraordinariedade, desproporção, onerosidade excessiva, entre outros, previstos nos arts. 317 e 478 do Código Civil.

✓ **Conclusão Propositiva**

Elaborar modelos de cláusulas contratuais estabelecendo de forma expressa as hipóteses de revisão contratual decorrente de caso fortuito e força maior.

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto

A importância do trabalho será reunir elementos substanciais sobre a revisão dos contratos de locações que sirvam como doutrina para os profissionais que atuam na área.

4. Familiaridade com objeto da pesquisa

Atuação há mais de 10 anos como advogado de Shopping Centers, já tendo atuado durante esse tempo em inúmeras ações revisionais, notadamente durante o período pandêmico.

