



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

APELANTE (S): FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

APELADO (S): MARIANA DA SILVA MACHADO

RELATORA: DES. HELDA LIMA MEIRELES

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

JUÍZO DA 7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

COMARCA DA CAPITAL

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. COVID-19. PRETENSÃO DE ISENÇÃO DE ALUGUÉIS DEVIDOS DURANTE A QUARENTENA E DE AFASTAMENTO DA MULTA RESCISÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PROVIMENTO PARCIAL.

1. Recurso de apelação contra a sentença que declarou extinta a obrigação de pagamento dos aluguéis devidos no período entre 20.03.2020 e 27.05.2020, bem como inexigível a multa por quebra antecipada do contrato de locação.

2. As questões em discussão são as seguintes: (i) saber se, em virtude do fechamento do shopping center, por medida sanitária, o lojista pode ser desobrigado do pagamento dos aluguéis; (ii) saber se, pelo mesmo motivo, pode ser desobrigado do pagamento da multa rescisória.

3. Apesar da pandemia da COVID-19 ter sido fato notório, a impactar as mais diversas relações jurídicas, sua repercussão nas obrigações de natureza contratual exige exame cauteloso, sob pena de afastamento generalizado do *pacta sunt servanda*.

4. Ainda que o fechamento de shopping centers, como medida governamental sanitária, tenha tido claro impacto na atividade dos lojistas, tal não implica automática suspensão da eficácia das obrigações contraídas perante o administrador do shopping center, igualmente impactado pela quarentena. Situação que reclama a cooperação de ambas as partes no sentido de proceder à revisão das



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

obrigações contratuais, de modo a preservar o vínculo estabelecido.

5. Quanto à obrigação principal da autora, verifica-se que a parte ré se dispôs a reduzir diversos encargos da locação, além de conceder descontos específicos para os meses de março, abril e maio de 2020. Parte autora que não fez qualquer prova de que a obrigação, mesmo com essas medidas, permaneceu excessivamente onerosa. Pretensão de isenção do aluguel que deve ser rejeitada.

6. Quanto à multa rescisória, impõe-se a aplicação da Lei nº 14.216/2021, a qual admite a denúncia da locação, sem o pagamento da penalidade, na hipótese em que frustrada a tentativa de acordo entre locador e locatário acerca dos aluguéis devidos durante a vigência do estado de calamidade pública.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0136288-49.2020.8.19.0001 em que é apelante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING e apelado MARIANA DA SILVA MACHADO.

*A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.***

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Helda Lima Meireles
Desembargadora Relatora





APelação CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que, nos autos da ação de rescisão contratual proposta por MARIANA DA SILVA MACHADO em face de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING, acolheu a pretensão nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e julgo PROCEDENTE a pretensão autoral para:

1. DECLARAR extinta a obrigação da parte autora, no que tange aos valores dos alugueis devidos no período compreendido entre 20.03.2020 e 27.05.2020;
2. DECLARAR inexigível a penalidade pelo encerramento antecipado do contrato de locação do indexador 24.

Sem prejuízo, condeno a parte ré às custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor dado à causa, nos termos do que preconiza o artigo 85, § 1º e §2º, do Código de Processo Civil..

Na origem, a autora sustentou, em síntese, ter celebrado contrato de locação do espaço comercial nº 1.126, com nome fantasia "MAPA DA MINA". Até a imposição de fechamento do Empreendimento, o contrato vinha sendo devidamente cumprido, contudo, em razão da determinação do Poder Público de fechamento do shopping réu devido a pandemia, sua atividade empresarial restou inviabilizada, razão pela qual optou por encerrar sua atividade empresarial, entregando as chaves do espaço comercial em 27.05.2020. No entanto, em razão da rescisão antecipada do contrato de locação, e a existência de débitos locatícios, foi efetuada a cobrança do valor da multa rescisória, além da quantia em aberto.

Requeru a isenção do aluguel mensal e demais encargos a partir do fechamento da loja, declarando-se a inexigibilidade da multa por rescisão antecipada.

Em sede de apelação, o réu argumentou que houve violação aos termos contratuais, pois o contrato previa multa proporcional em caso de rescisão antecipada. Expõe que a teoria da imprevisão não se aplica, já que a pandemia não impossibilitou o cumprimento do contrato, apenas gerou dificuldades financeiras, que são riscos inerentes à atividade comercial.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

Destaca que houve desrespeito à boa-fé contratual, pois a apelada tentou se desvincular das obrigações pactuadas, prejudicando o equilíbrio contratual.

Requer a reforma integral da sentença, reafirmando a validade das cláusulas contratuais, a aplicação da multa rescisória e a observância dos princípios da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), segurança jurídica e boa-fé objetiva (fls. 273/281).

Contrarrazões às fls. 285/295 pela manutenção do *decisum*.

É o relatório.





APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

VOTO

Tendo por preenchidos os requisitos legais de admissibilidade recursal, conheço o apelo interposto, passando a examiná-lo no mérito.

Cuida-se de apelação contra a sentença que declarou extinta a obrigação de pagamento dos aluguéis devidos no período entre 20.03.2020 e 27.05.2020, bem como inexigível a multa por quebra antecipada do contrato de locação.

Em obediência ao princípio devolutivo, tem-se que as questões controvertidas são as seguintes: (i) saber se, em virtude do fechamento do shopping center, por medida sanitária, o lojista pode ser desobrigado do pagamento dos aluguéis e (ii) saber se, pelo mesmo motivo, pode ser desobrigado do pagamento da multa rescisória.

Desde a origem, a parte autora, ex-lojista da ré, afirma não ter tido condições de manter o contrato de locação em virtude da paralisação do *shopping center*, que inviabilizou sua atividade econômica. Assim, mesmo com a obtenção amigável da rescisão do contrato, propôs a ação para ver-se livre da obrigação de pagamento dos aluguéis de março, abril e maio de 2020, bem como da multa rescisória imposta contratualmente. Subsidiariamente, pleiteou a redução tanto dos aluguéis como da multa.

A decisão de primeira instância acolheu os pedidos principais, ao fundamento de que a pandemia seria situação excepcional, com prejuízos imprevisíveis para a atividade econômica, sendo de rigor a aplicação dos arts. 393 e 396 do CC. Considerou, ainda, o porte econômico da parte ré e da parte autora.

Com a devida vênia, a aplicação pura e simples dos dispositivos legais não se mostra adequada à hipótese trazida aos autos. O art. 393 do CC versa sobre os prejuízos decorrentes de caso fortuito e força maior, ao passo que o art. 396 preconiza que, não havendo fato ou omissão imputáveis ao devedor, não incorre ele em mora.

Veja-se que, apesar de pandemia da COVID-19 ter sido fato notório, a impactar as mais diversas relações jurídicas, a sua repercussão nas obrigações de natureza contratual exige exame cauteloso, sob pena de afastamento generalizado do *pact sunt servanda*.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

Nesse sentido, é preciso observar que boa parte das situações verificadas em relações contratuais não diz respeito unicamente à existência da pandemia, mas sim às medidas restritivas adotadas pelo Poder Público, com a finalidade de diminuir a concentração e circulação de pessoas, evitando assim o contágio.

O ramo de *shopping centers* foi particularmente atingido, implicando o fechamento dos estabelecimentos como medida sanitária. No entanto, é preciso atentar para o fato de que não apenas os lojistas se viram impedidos de exercer sua atividade, mas também os donos do próprio *shopping center*.

Em paralelo, é preciso reconhecer que a não utilização da loja para sua finalidade, como é o caso da autora, não implica, por si, a impossibilidade de pagamento dos aluguéis pelo lojista. Embora haja diminuição das receitas do estabelecimento, tal efeito não incide sobre o objeto da obrigação, mas sobre o patrimônio do devedor.

Não se cuida, portanto, de hipótese de caso fortuito ou de força maior que torne impossível o cumprimento da prestação, como observa abalizada doutrina:¹

As restrições governamentais ao exercício do comércio podem tornar impossível o exercício de determinada atividade que o locatário pode ter decidido desenvolver naquele imóvel, mas isso não integra a prestação em si. (...) O locador, em regra, não participa dos riscos do ramo comercial que o locatário decide explorar, incluindo o risco de que o exercício daquela atividade comercial venha a ser inteiramente proibida pelo Poder Público, como ocorre, por exemplo, quando uma nova lei proíbe a comercialização de armas, de amianto ou de qualquer produto por se mostrar nocivo à saúde. Esses não são casos de impossibilidade da prestação do locador.

Assim, tal situação de fechamento reclama a cooperação de ambas as partes no sentido de se proceder à revisão das obrigações contratuais, pois é certo que o patrimônio do devedor do aluguel pode ser comprometido.

Na hipótese dos autos, porém, a própria sentença registra as iniciativas tomadas pelo *shopping* no sentido de reduzir os encargos contratuais:

¹ SCHREIBER, Anderson. Contratos de locação imobiliária na pandemia. *Revista Pensar, ahead of print*, 2020. Disponível em: <https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/11487/pdf>. Acesso em 22.05.2025.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

Compulsando os autos, vê-se que, em razão da pandemia, a parte ré, conforme documento acostado no indexador 132, buscou ajustar as obrigações contratuais da autora à mencionada situação de excepcionalidade.

A parte ré procedeu, portanto, às seguintes mudanças: redução das despesas comuns/condominiais em 20% (vinte por cento), suspensão do aluguel mínimo mensal e isenção da contribuição para o Fundo de Promoção e Propaganda.

Restou igualmente incontroverso que o réu propôs a realização de abatimentos significativos em relação aos aluguéis objeto da pretensão autoral, com afirmado na defesa:

Mas as boas atitudes do réu não parariam por aí. Após realizarem os estudos necessários e negociar com os seus fornecedores, **o réu expandiu as excelentes condições aos seus lojistas**, como o fez por meio do comunicado datado do dia 27 de abril de 2020:

[i] desconto de 50% (cinquenta por cento) do aluguel referente ao mês de março de 2020;

[ii] desconto de 100% (cem por cento) do aluguel referente ao mês de abril de 2020;

[iii] redução de 50% nos encargos condominiais do mês de abril e maio, ambos de 2020;

[iv] parcelamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes do aluguel referente ao mês de março em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em outubro de 2020.

Ocorre que a autora, apesar de reconhecer essas alegações, bem como a boa-fé do réu, insiste que tais abatimentos seriam insuficientes, permanecendo a obrigação de pagamento do aluguel como excessivamente onerosa. Dessa assertiva, contudo, não há qualquer prova, uma vez que a inicial é acompanhada unicamente de comunicações entre as partes, com a rescisão amigável do contrato, mas sem qualquer documento que demonstre a dificuldade financeira alegada.

Desse modo, entendo que a simples isenção do aluguel não pode ser acolhida, como se o lojista fosse a única parte afetada pela crise pandêmica aludida.

A propósito, colacionam-se as decisões pregressas deste Tribunal:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. 13º ALUGUEL. PANDEMIA COVID-19. 1-Ação em que se impugna cláusula em contrato de locação comercial em shopping center que estabelece a obrigação de pagamento do 13º aluguel. 2-**Parte autora que reputa indevido esse pagamento tendo em vista que os efeitos da pandemia do COVID-19 autorizam a aplicação da teoria da imprevisão.** 3-**Parte ré, todavia, que concedeu diversos descontos, parcelamento e isenções no curso da locação.** 4-A teoria da imprevisão consiste na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, diante de eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa. 5-E, de fato, os efeitos causados em decorrência das restrições sanitárias impostas pela Pandemia do COVID-19 deram azo a eventos imprevisíveis e extraordinários. 6-**Todavia, na hipótese dos autos, esses efeitos foram mitigados pelo apelado, com a concessão de descontos, isenções e parcelamento, que retiraram a onerosidade da obrigação devida pelo apelante, qual seja, o pagamento do 13º aluguel.** 7-Improcedência que se mantém. 0093675-77.2021.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des(a). MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 01/10/2024 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL) (grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **PRETENSÃO DE ISENÇÃO TOTAL DO ALUGUEL E REDUÇÃO DOS ENCARGOS FINANCEIROS PREVISTOS CONTRATUALMENTE SOBRE A LOCAÇÃO DE LOJA LOCALIZADA EM SHOPPING CENTER, EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID 19.** I. Pandemia pelo Coronavírus que tem inequívoca repercussão nas atividades comerciais, ante as medidas de contenção da pandemia da COVID-19 adotadas pelas autoridades públicas (Decretos Municipais nº 450/2020 e 470/2020 e o Decreto Estadual nº 46.973/2020). II- A ora Agravante, um salão de beleza, sem qualquer sombra de dúvidas, sofreu e certamente vem sofrendo um grande decréscimo em suas vendas diante da aludida situação. **No entanto, embora a agravante dependa do lucro da sua atividade para custeio das despesas, não se mostra viável a isenção total do aluguel e a redução dos encargos contratuais nos moldes propostos, pois o locador também possui compromissos, devendo ser adotada uma solução intermediária, repartindo-se entre as**





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

partes os esforços necessários para garantir a continuidade da relação jurídica neste momento de crise. Impõe-se, aqui, a comunhão de esforços. III. Em que pesem as notórias e incontroversas dificuldades elencadas pela Agravante, com evidente necessidade de revisão dos termos do contrato firmado, no caso em tela, considera-se razoável a concessão dos descontos nas despesas locatícias, como distribuído pelo magistrado a quo. IV. Recurso conhecido e desprovido. 0049757-60.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). RICARDO COUTO DE CASTRO - Julgamento: 01/09/2021 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL (grifei)

Também não há como acolher o pedido subsidiário de redução, eis que declaradamente fundado numa “impossibilidade de uso do imóvel” que, a rigor, inexistente, uma vez que a loja podia ser utilizada pela parte autora, não tendo sido afetada a obrigação do locador de garantia de seu uso:²

[...] o locatário não perdeu a posse direta do imóvel. Seus bens (mercadorias, móveis etc.) se encontram no imóvel locado. O locador não pode ‘entrar’ no imóvel sob pena de esbulho possessório, o locador prossegue privado do uso da coisa. Não, a prestação do locador está sendo prestada continuamente. (SIMÃO, 2020)

Ademais, pelo que se extrai da defesa e da planilha de fls. 132, o réu reduziu o valor de alugueis e encargos, tendo havido efetiva revisão da obrigação.

Por outro lado, a rescisão do contrato de locação encontra fundamento legal na Lei nº 14.216/2021, que versa justamente sobre a hipótese em que locador e locatário não logram êxito em relação ao reajuste dos alugueis, acarretando a quebra antecipada. Em particular, atentou-se o legislador à situação das locações não residenciais, em que o locatário teve sua atividade interrompida em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena.

² Pandemia e locação: algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fábio Azevedo. Migalhas, [S.l.], 24 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/325272/pandemia-e-locacao-algumas-reflexoes-necessarias-apos-a-concessao-de-liminares-pelo-poder-judiciario-um-dialogo-necessario-com-aline-de-miranda-valverde-terra-e-fabio-azevedo>. Acesso em 22.05.2025.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

Nos termos do art. 5º, os contratos podem ser rescindidos pelo locatário, sem o pagamento da multa, uma vez demonstrado que os aluguéis não reajustados se referem ao período da calamidade pública:

Art. 5º Frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término, relativo a contrato findado em razão de alteração econômico-financeira decorrente de demissão, de redução de carga horária ou de diminuição de remuneração que resulte em incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar, será admitida a denúncia da locação pelo locatário residencial até 31 de dezembro de 2021:

I – nos contratos por prazo determinado, independentemente do cumprimento da multa convencionada para o caso de denúncia antecipada do vínculo locatício;

II - nos contratos por prazo indeterminado, independentemente do cumprimento do aviso prévio de desocupação, dispensado o pagamento da multa indenizatória.

§ 1º A denúncia da locação na forma prevista nos incisos I e II do caput deste artigo aplica-se à locação de imóvel não residencial urbano no qual se desenvolva atividade que tenha sofrido a interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, se frustrada tentativa de acordo entre locador e locatário para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento de aluguel devido desde a vigência do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, até 1 (um) ano após o seu término.

Assim sendo, merece ser mantida a sentença no tocante ao afastamento da multa rescisória, pois a hipótese dos autos é justamente a de inoccorrência de acordo das partes acerca dos aluguéis devidos no período pandêmico.

Com o provimento parcial do recurso, impõe-se a condenação da parte autora ao pagamento de metade das custas processuais, e com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor da causa, tendo em vista a configuração da sucumbência recíproca.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0136288-49.2020.8.19.0001

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para julgar improcedente o pedido de isenção dos aluguéis e encargos devidos no período compreendido entre 20.03.2020 e 27.05.2020, mantidos os demais termos da sentença.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

HELDA LIMA MEIRELES
Desembargadora Relatora

MS

