



## Gisele Pimentel: Os efeitos da Covid-19 para os shopping centers

A Covid-19 é uma doença causada por um vírus mutante oriundo de outras espécies de animais, já hoje reconhecida como causadora da maior pandemia da humanidade moderna.

image not found or type unknown

image not found or type unknown



Em meio ao cenário de incertezas, em alguns mercados

maduros, como o da China e dos Estados Unidos, os governos, cada um com sua estratégia, mostram reação à pandemia realizando injeções financeiras maciças na economia.

No Brasil, entre as muitas medidas de combate à corrente pandemia, autoridades estaduais e municipais de variadas localidades do território nacional ora recomendaram, ora determinaram, o fechamento dos shopping centers por períodos prorrogáveis de duas a quatro semanas, mantidas em funcionamento apenas algumas poucas operações, como farmácias e supermercados, bem como serviços de *delivery* das praças de alimentação, entre outras atividades classificadas como essenciais ao atendimento do público em situação de emergência.

Nesses casos, o impacto nos contratos está sendo gerado por restrições adotadas pela Administração Pública — o "fato do príncipe", na expressão consagrada na tradição jurídica — em virtude da pandemia. São essas restrições e sua influência sobre cada contrato que precisam ser analisadas individualmente.



Nesse contexto, surgem inúmeros artigos jurídicos sobre o impacto do coronavírus nas relações contratuais. Muitos desses textos qualificam a pandemia como "caso fortuito ou força maior", concluindo, a partir daí, que os contratantes não estão mais obrigados a cumprir seus contratos, nos termos expressos do artigo 393 do Código Civil brasileiro. Outros preferem qualificar o avanço da Covid-19 como "fato imprevisível e extraordinário", invocando o artigo 478 do Código Civil para deixar aos contratantes a possibilidade de extinção do contrato ou sua revisão.

Tal cenário faz palpitar pleitos diversos, muitos irrazoáveis, como pedidos de isenção de aluguel e encargos atinentes aos espaços comerciais em shoppings centers.

O certo, porém, é que cada solução dependerá, sempre, de cada relação contratual, individualmente considerada. É preciso, antes de se qualificar acontecimentos em teoria, compreender o que aconteceu em cada contrato, impondo-se a indagação central: a pandemia provocou, efetivamente, a impossibilidade de cumprimento da prestação pelo devedor? Que impactos a pandemia causa sobre cada parte contratante, e qual o encaminhamento justo a conferir ao citado "fato do príncipe"?

#### **Algumas perguntas adicionais:**

— O lojista pode se considerar, *ipso facto*, impedido de pagar as verbas locatícias, pelo fato da cessação de seus negócios no espaço locado? Mesmo que se trate de um banco, ou outro com notória capacidade econômica?

— Seria possível cogitar-se de uma força maior sistêmica, a gerar efeitos especiais sobre cada contrato da cadeia produtiva?

— É razoável cogitar-se de onerosidade excessiva, ou da teoria da imprevisão, em situação na qual não existe a vantagem extrema para qualquer das partes contratantes (artigo 478 do Código Civil)?

Vale lembrar que, para a economia em geral e para a própria saúde das relações sociais, é imprescindível que a maior parte dos contratos já firmados seja mantida e que as prestações devidas sejam cumpridas. O *pacta sunt servanda* não merece ataques desnecessários neste momento.

Antes de qualquer judicialização, é dever das partes recorrer à boa-fé objetiva e ao dever de renegociar. A extinção de vínculos contratuais e a revisão judicial de contratos são remédios extremos que as partes devem evitar sempre que possível, diante do imperativo de mútua cooperação e lealdade que deriva do artigo 422 do Código Civil brasileiro e do princípio constitucional da solidariedade social, artigo 3º, inciso I, da Constituição Federal.

#### **Date Created**

14/05/2020