



Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

**Processo n.: 0034697-86.2020.8.16.0014 – Conhecimento**

**COVID-19 – Tutela Urgência –**  
**Parcial Deferimento – Exigência**  
**Caução para Efetivação da Medida**  
**Deferida**

*Confidence Corretora de Câmbio Vs*  
*Consórcio Empreendedor Catuaí Shopping Center Londrina*

***Vistos,***

Na compreensão deste magistrado, os contratos de locação em shopping centers são pactos complexos e não se limitam ao desenho puro da locação contido nas obrigações dos artigos 22 e 23 da Lei 8.245/1992.

Bem por isso que o legislador previu no artigo 54 da Lei 8.245/1992 “*que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.*”





Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

Desta relação complexa – e no que pertinente ao caso concreto – se extrai a importante obrigação do locador em planejar e organizar o espaço do shopping center de maneira a **atrair e manter público em fluxo contínuo** em suas dependências.

Isto porque o shopping center (ou centro de compras) é uma edificação de grandes proporções, um empreendimento onde funcionam diversas lojas, de diferentes donos e marcas, configuradas segundo o tenant mix (planejamento de distribuição das lojas) e utilizando-se de marcas de renome (as lojas âncora) para atrair maior clientela para as demais lojas (as lojas satélites), sob administração única, oferecendo produtos e serviços ao consumidor num espaço climatizado e diferenciado, que possibilita também o entretenimento e o lazer no espaço de compras, com segurança e estacionamento.<sup>1</sup>

Com base em tal contexto já se verifica que esta importante obrigação de fluxo de pessoas a cargo da administração do shopping (locador) não vem sendo integralmente cumprida em razão da pandemia COVID-19 de modo que não se pode, sob aspecto sumário, exigir do locatário - *que pretende a extraordinária resolução contratual em*

<sup>1</sup> Como alerta o professor Fábio Ulhoa Coelho, “ao locar uma loja em centros de compras, o empreendedor não pode perder de vista o complexo comercial como um todo, devendo atentar à necessária combinação da diversidade de ofertas (tenant mix), fator inerente ao sucesso do seu empreendimento” (OLIVEIRA, Juarez de. Comentários à Lei de Locação de imóveis urbanos: Lei 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, p. 344.)





Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

*tempus difíceis como o que vivemos* - todo o rigor das disposições contratuais inicialmente pactuadas entre eles.

Aplica-se, aqui, artigo 478 do CC2002.

Acolho, pois, por tais razões, deferimento do pedido liminar no que tinge possibilidade de resolução contratual sem pagamento da multa rescisória prevista em contrato.

No que toca obrigações de pagamento de aluguéis e outros encargos do contrato de locação verifico no e-mail que serve de base do pedido (sequencial 1.15) que as obrigações vencidas em 10/05/2020 se referem utilização de ar condicionado, dedetização, energia, fundo de promoção e rateio de despesas comuns, devidas, portanto, pelo locatário porque ancoradas na manutenção do empreendimento (loja e shopping) qual fazia parte enquanto vigente o contrato. Mesmas rubricas se repetem na conta junho/2020 e que por iguais motivos ficam mantidas por este magistrado.

No que toca à cobrança de R\$ 5.902,61 (pro rata dia) no boleto de junho/2020 (provavelmente a título de aluguel) e em razão de toda a fundamentação posta acima, reduzo-a, sob aspecto sumário, para 50% do valor ali exigido na forma em que excepcionalmente permitida pelo já citado artigo 478 e seguintes do CC2002.





Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

Por se tratar de valores substanciais envolvidos nos efeitos desta medida liminar, e porque o deferimento da medida emergencial poderia desequilibrar a relação jurídica processual entre as partes litigantes<sup>2</sup>, condiciono efetivação da tutela de urgência ao oferecimento de caução real ou fidejussória pela parte autora a ser oferecido em cinco dias.

Diante o exposto e desde que prestada caução para garantir integralmente o valor econômico desta medida liminar, **defiro parcialmente a tutela de urgência solicitada** para fins de suspender a exigibilidade da multa rescisória<sup>3</sup> na resolução contratual solicitada pela parte autora, bem como, reduzir a cobrança da rubrica AMM contida no sequencial 1.15 (junho/2020) para 50% do valor<sup>4</sup>.

Intimem-se para prestar caução nos autos.

Após, prossiga o feito:

MCLCC - Citação Comum: Cite-se para audiência de conciliação e ou mediação via CEJUSC (NCPC, artigo 165), observando-se antecedência mínima de 20 dias da audiência designada para efetivação da citação dos réus, nos termos do que dispõe o artigo 334 do NCPC.

<sup>2</sup> Paridade de armas

<sup>3</sup> E todas as consequências restritivas no âmbito administrativo, tais como protesto, anotação nos órgãos de inadimplência etc.

<sup>4</sup> Idem a nota de rodapé anterior





Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

Frustrada a conciliação, mediação ou se todas as partes protocolarem manifestação que dispensam tal etapa, prazo de contestação correrá nos termos do que dispõe o artigo 335 do NCPC. Eventualmente se a estrutura do CEJUSC não gozar de capacidade efetiva para dar vazão ao número de conciliações e mediações geradas pelo rito do NCPC ( e porque não é recomendável ao magistrado presidir a audiência\*\*), certifique-se ou junte-se cópia do ofício respectivo autorizando-se, daí, em caráter supletivo: Cite-se a parte requerida, por carta com AR (salvo, nas hipóteses dos incisos do artigo 247 do CPC 2015), para contestar no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 335 do NCPC, sob pena, não o fazendo, ser considerada revel (art. 344 do NCPC). Voltando o AR negativo, cite-se por oficial de justiça.

III) Da impugnação à contestação Apresentada contestação, a parte autora deve ser intimada para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, conforme os arts. 350 e 351 do NCPC, podendo a parte autora corrigir eventual irregularidade ou vício sanável no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 352 do NCPC. Consigno que em se tratando de hipóteses previstas nos artigos 178 do Código de Processo Civil e 129 da Constituição Federal o Ministério Público para participação de todas as etapas do processo, inclusive, etapa de conciliação e mediação. \*\* “...pelo princípio da confidencialidade, não há como ser conciliador o magistrado que julgará o caso se restar infrutífera a tentativa consensual.” WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil, Ed. Revista dos Tribunais, 2015, p. 530. Sobre o dever de confidencialidade, observa Guilherme Rizzo Amaral (2.015: p. 255) que não se trata primordialmente





Estado do Paraná  
Poder Judiciário  
Comarca Londrina  
Vara Cível  
Processo n. 0034697-86.2020.8.16.0014

de proteger dados confidenciais das partes, mas de estabelecer incomunicabilidade entre os procedimentos de mediação ou conciliação e o processo contencioso, impedindo-se que uma das partes utilize, no segundo, declarações do adversário feitas no primeiro, para que se maximizem os resultados na tentativa de composição amigável do litígio.

Londrina, 16/06/2020

***Marcos Caires Luz***

***Juiz de Direito***

MCL -

