



Ezequiel Frandoloso: Cobrança de aluguel natalino é legal

06/12/2016

A discutível cobrança do aluguel natalino ou 13º aluguel, cobrado todo mês de dezembro de cada ano, parece não ter fim. Porém, um largo passo foi dado pelo Judiciário para acabar com tal polêmica, pelo menos no que se refere aos contratos de locação de espaço em shopping center, após decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, em maio de 2016, nos autos do REsp 1.409.849-PR e no qual ficou decidido que a cobrança do aluguel natalino é legal.

O ministro relator do recurso, Paulo de Tarso Sanseverino, votou pela reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Paraná. Para o relator, o tribunal estadual, ao afastar o pagamento do aluguel natalino, contrariou o disposto no artigo 421 do Código Civil combinado com o artigo 54 da Lei 8.245/1991, por ser um dispositivo comum em contratos dessa natureza e por ter sido livremente pactuado entre os empresários do ramo (shopping e lojista).

Destaca-se que a representatividade da cobrança do aluguel natalino dá-se especificamente no meio empresarial, pois é um aluguel entabulado entre profissionais do ramo imobiliário (administradora do shopping center ou galeria comercial e lojista) a fim de custear a promoção, divulgação, etc. do espaço e principalmente no mês das festas natalinas com o intuito de atrair consumidores.

Porém, a insatisfação de lojistas quanto ao pagamento do aluguel natalino — mesmo existindo cláusula livremente pactuada no negócio jurídico de locação em observância ao princípio da autonomia privada ou poder negocial — tem dado origem a várias ações judiciais a fim de questionar essa cobrança, como é o caso do processo mencionado e recentemente julgado pelo STJ.

Sabe-se que nas relações contratuais entre particulares pode-se fazer tudo o que não é proibido em lei, em especial decidir pelas cláusulas que compõem o contrato a ser firmado pelas partes. O Código Civil e a Lei 8.245/1991 dispõem sobre a liberdade de contratar e de estipular o valor do aluguel. Dessa forma, haveria razão para os lojistas insatisfeitos ingressarem com ações a fim de impugnar o aluguel natalino previsto expressamente em contrato?

Obviamente que o princípio da autonomia privada não é absoluto, podendo ser relativizado, especialmente em razão dos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da supremacia do interesse público, porém em contratos empresariais o princípio se sobressai e só merece relativização em situações excepcionais. O que se espera é uma interferência mínima do Estado nos negócios jurídicos empresariais, devendo-se respeitar cláusulas que são livremente pactuadas pelos negociantes, sobretudo respeitar cláusulas contratuais horizontais e que, literalmente, não são cláusulas de adesão.

Não é sadio que o legislativo ou judiciário interfiram demasiadamente nas relações empresarias, especialmente em aspectos contratuais definidos pelas partes em obediência ao que dispõe o artigo 17 e o artigo 54, ambos da Lei 8.245/1991 (lei das locações de imóveis urbanos). Uma interferência desnecessária pode ser prejudicial ao próprio lojista, pois as administradoras dos shoppings não ficarão no prejuízo se for proibida a cobrança do aluguel natalino e que tem como único escopo fazer frente ao aumento das despesas em época natalina.

Os lojistas confiam na aprovação do PL 4.447/2012 ou do PL 289/2007, que tramitam respectivamente na Câmara dos Deputados e no Senado Federal. Objetivam a inserção de § 2º no artigo 17º da Lei 8.245/2001 a fim de proibir a cobrança de aluguel natalino ou de 13º aluguel. O PL 4.447/2012 já recebeu, em maio de 2016, parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio pela sua rejeição com destaque no corpo do parecer para a decisão proferida recentemente pelo STJ.

Portanto, a aprovação de um dos PLs irá de encontro com a jurisprudência formada até aqui, pois o que tem prevalecido é a legalidade da cobrança do aluguel natalino ou aluguel dúplice, principalmente com o precedente do STJ, que, embora não vincule os tribunais estaduais, tem maior força em razão do disposto no artigo 926 do novo Código de Processo Civil.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-dez-06/ezequiel-frandoloso-cobranca-aluguel-natalino-legal/>