

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.890 - PR (2016/0330353-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : _____ S/A
ADVOGADOS : JOÃO CASILLO - PR003903
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO -
SP277766
RECORRIDO : _____ LTDA
ADVOGADOS : SIDNEY PINHEIRO FUCHIDA - SP177523
VITOR AUGUSTO FUCHIDA - SP192352

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. *SHOPPING CENTER*. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE. LOCATÁRIO. PRÉVIO AJUSTE. *BIS IN IDEM*. NÃO OCORRÊNCIA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PREVALÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível a inclusão de valor relativo a honorários advocatícios contratuais previamente ajustados pelas partes na execução de contrato de locação de espaço em *shopping center*.
3. Em regra os honorários contratuais são devidos por aquele que contrata o advogado para atuar em seu favor, respondendo cada uma das partes pelos honorários contratuais de seu advogado. A parte vencida, além dos honorários contratuais do seu advogado, também arcará com o pagamento dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte vencedora.
4. Na hipótese, o contrato firmado entre as partes prevê que o locatário deverá pagar os honorários contratuais de seu advogado, assim como os do advogado do locador, o que não configura *bis in idem*, pois não se trata do pagamento da mesma verba, mas do repasse de custo do locador para o locatário.
5. A atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre-concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio *pacta sunt servanda*.
6. Não há como afastar a incidência de cláusula de contrato de locação de espaço em *shopping center* com base em alegação genérica de afronta à boa-fé objetiva, devendo ficar demonstrada a situação excepcional que autoriza a intervenção do Poder Judiciário.
7. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.
Brasília (DF), 18 de agosto de 2020(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.890 - PR (2016/0330353-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

RECORRENTE : _____ S/A

ADVOGADOS : JOÃO CASILLO - PR003903

CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO -
SP277766

RECORRIDO : _____ LTDA

ADVOGADOS : SIDNEY PINHEIRO FUCHIDA - SP177523

VITOR AUGUSTO FUCHIDA - SP192352

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se

de recurso especial interposto por _____ S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL.

SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE EXCLUIU DA EXECUÇÃO O VALOR DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS.

APELAÇÃO 1

SUSPENSÃO DA DEMANDA. EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE. OCORRÊNCIA DO TRÂNSITO EM JULGADO.

CONEXÃO E CONTINÊNCIA ENTRE A PRESENTE DEMANDA E AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROCESSO JÁ SENTENCIADO COM TRÂNSITO EM JULGADO. DESCABIMENTO DA REUNIÃO DOS PROCESSOS. SÚMULA 235 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

LITISPENDÊNCIA. EXECUÇÃO E AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE ENTRE OS PEDIDOS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 301, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

NULIDADE DE EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. OBRIGAÇÃO LÍQUIDA, CERTA E EXIGÍVEL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 585, INCISO V, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL ANTES DO INÍCIO DO PRAZO DA LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE.

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

APELAÇÃO 2.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. ARBITRAMENTO QUE INCUMBE AO MAGISTRADO. CUMULAÇÃO COM

Superior Tribunal de Justiça

HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. CONFIGURAÇÃO DE BIS IN IDEM.

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO” (fls. 256/257, e-STJ).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 288/294, e-STJ).

No recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação

dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) artigo 585, V, do Código de Processo Civil de 1973 – porque o contrato de locação em *shopping center* possui natureza atípica, a permitir o estabelecimento de cláusulas extravagantes, dentre as quais a que estipula o pagamento de honorários, tratando-se de verba acessória, que pode ser exigida na execução do ajuste, e

(ii) artigos 54 da Lei nº 8.245/1991 e 421 e 422 do Código Civil – porque a possibilidade de incluir honorários contratuais na planilha executiva decorre da autonomia da vontade na estipulação de cláusulas pelos contratantes, não havendo falar em abusividade. Ressalta que o contrato de locação em *shopping center* obedece à lógica do Direito Empresarial.

Aponta a existência de dissídio jurisprudencial com relação a acórdão do Tribunal

de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Requer que o recurso especial seja provido para reconhecer a possibilidade de

execução dos honorários convencionados em contrato de locação de espaço comercial em *shopping center*, bem como sua cumulação com honorários sucumbenciais.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 341, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.890 - PR (2016/0330353-7) EMENTA

RECURSO ESPECIAL. *SHOPPING CENTER*. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE. LOCATÁRIO. PRÉVIO AJUSTE. *BIS IN IDEM*. NÃO OCORRÊNCIA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PREVALÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Superior Tribunal de Justiça

2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível a inclusão de valor relativo a honorários advocatícios contratuais previamente ajustados pelas partes na execução de contrato de locação de espaço em shopping center.
3. Em regra os honorários contratuais são devidos por aquele que contrata o advogado para atuar em seu favor, respondendo cada uma das partes pelos honorários contratuais de seu advogado. A parte vencida, além dos honorários contratuais do seu advogado, também arcará com o pagamento dos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte vencedora.
4. Na hipótese, o contrato firmado entre as partes prevê que o locatário deverá pagar os honorários contratuais de seu advogado, assim como os do advogado do locador, o que não configura *bis in idem*, pois não se trata do pagamento da mesma verba, mas do repasse de custo do locador para o locatário.
5. A atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre-concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio *pacta sunt servanda*.
6. Não há como afastar a incidência de cláusula de contrato de locação de espaço em *shopping center* com base em alegação genérica de afronta à boa-fé objetiva, devendo ficar demonstrada a situação excepcional que autoriza a intervenção do Poder Judiciário.
7. Recurso especial provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão

impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

Cinge-se a controvérsia a definir se é possível a inclusão de valor relativo a honorários advocatícios contratuais previamente ajustados pelas partes na execução de contrato de locação de espaço em shopping center.

A insurgência merece prosperar.

1. Breve histórico

Trata-se na origem de embargos opostos por _____ Ltda. à execução que lhe move _____ Ltda., com base em contrato de locação de espaço em *shopping center*.

Superior Tribunal de Justiça

A embargante firmou Contrato Atípico de Locação de Loja de Uso Comercial do Londrina Norte Shopping, desistindo do negócio antes da inauguração do shopping. Diante disso, a empreendedora exigiu o pagamento da cláusula penal e dos honorários previamente arbitrados, tendo esses últimos sido excluídos dos cálculos apresentados na execução pelos seguintes fundamentos:

“(…)

Segundo conta do mencionado instrumento contratual, o inadimplemento autorizaria o credor a exigir também o pagamento de determinadas despesas, entre elas a de honorários, previamente arbitrados em 20% (vinte por cento).

Esta obrigação está prevista na alínea d do subitem 8.20 do item VIII (DO ALUGUEL) das Normas Gerais Regedoras das Locações do Londrina Shopping:

“(…)

Tem-se, entretanto, que a eficácia da referida disposição depende

do complemento de circunstâncias de fato aptas a ensejar a sua aplicação. Em uma palavra: prova. A sua previsão, somente, não lhe habilita à produção de efeitos, que requerem integração por elementos de fato. Por outros termos: não é autoaplicável, abstratamente. Isto porque, tratando-se de verba destinada à recomposição dos gastos efetuados com a contratação e remuneração do profissional encarregado de zelar pelos direitos do contratante (de índole, material, portanto), tal verba há de incidir apenas nas hipóteses de tais despesas terem sido comprovadamente realizadas, circunstância ausente na hipótese. É uma consequência decorrente da natureza material do dano, que requer, para a sua indenização, como toda verba desta natureza, provas do gasto/prejuízo afirmado.

Se por um lado é evidente que não há um trabalho gratuito, por outro também não é exato que a remuneração deste profissional, por parte da pessoa jurídica empreendedora, ocorre somente por este modo, por esta margem, virtualmente previstos.

A recomposição de valores, a cargo daquele que deu causa à referida despesa, deve corresponder em termos adequados ao necessário para a eficaz remuneração, na medida do dispêndio. À míngua de elementos de prova compatíveis com tal desiderato, a remuneração do profissional contratado, nos termos expostos, não se afigura hábil a integrar a execução.

Essa verba honorária, portanto, à falta de previsão legal e à ausência de elementos eficazes para demonstrar os gastos com a referida remuneração, caracterizam, no ponto, um excesso, sujeito a exclusão” (fls. 158/159, e-STJ).

Inconformada a recorrente interpôs apelação, julgada improcedente pelo Tribunal

de origem que, aliás, manteve a exclusão dos honorários advocatícios contratuais da execução, mas por outros fundamentos.

Sobreveio, então, o recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

2. Da possibilidade de cobrança dos honorários contratuais na forma em que ajustados na execução de contrato de locação de espaço em shopping center

A recorrente afirma, apontando a existência de dissídio jurisprudencial entre o aresto recorrido e acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que as verbas relativas a honorários sucumbenciais e contratuais podem ser cumuladas, pois possuem natureza jurídica diversa.

Defende, ademais, que o contrato de locação em shopping center é regido pelas normas de direito empresarial, não havendo abusividade na exigência de verba que foi inserida livremente pelas partes no ajuste.

O acórdão paradigma, oriundo do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (AI nº 2013002021966-7) tem a seguinte ementa:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCLUSÃO NO DEMONSTRATIVO DO DÉBITO DE HONORÁRIOS CONVENCIONAIS. DECISÃO QUE DETERMINA A EXTIRPAÇÃO DE REFERIDA RUBRICA. IMPOSSIBILIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL DE INCIDÊNCIA DE HONORÁRIOS NO CASO DE COBRANÇA JUDICIAL. NATUREZA JURÍDICA DISTINTA DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS NA EXECUÇÃO E CONTRATUAIS. DECISÃO REFORMADA NESSE TOCANTE.

- 1. Nos termos da Lei 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), por força do art. 22, os advogados têm direito aos honorários convencionados, aos fixados por arbitramento judicial e aos de sucumbência. Tratando-se de relação jurídica entre a parte e seu causídico, este tem direito à reserva de honorários contratados (convencionais), nos termos do art. 22, § 4º, da mesma lei.*
- 2. Fixada verba honorária no contrato de locação, para hipóteses de cobrança judicial ou intervenção de advogado, é possível a inclusão dessa rubrica no demonstrativo do débito, visto que expressamente prevista no título extrajudicial objeto da execução, sem óbice, contudo, de posterior e eventual análise quanto à legalidade de sua cobrança.*
- 3. Na hipótese vertente, os honorários a serem fixados na execução não guardam conexão com os honorários contratuais que foram incluídos na planilha do débito apresentada pelos agravantes. Tratam, na verdade, de honorários convencionais, expressamente previstos no contrato de locação (item 4 (fl. 23) c/c item 7.20 da EDNG - Escritura Declaratória de Normas Gerais regedoras das locações do Park Shopping), para as hipóteses em que houver necessidade de cobrança judicial das obrigações locatícias assumidas ou intervenção de advogado. Assim, cabível sua inclusão na planilha de débito nesse momento processual.*
- 4. Agravo de instrumento provido" (fl. 327, e-STJ).*

Superior Tribunal de Justiça

O dissídio jurisprudencial está configurado, havendo identidade fática entre os arestos confrontados, com conclusão jurídica diversa acerca da possibilidade de cobrança dos honorários contratuais em execução de contrato de locação de espaço em *shopping center*, sem que tal fato constitua *bis in idem*.

Na hipótese dos autos, as partes firmaram contrato de locação de espaço em *shopping center* cujo regramento previa que no caso de não pagamento dos encargos contratuais o locatário arcaria com “*todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se houver intervenção do advogado*” (fl. 271, e-STJ).

O Tribunal de origem entendeu que a cobrança implicaria *bis in idem*, além de considerar, com fundamento no princípio da boa-fé objetiva, a cláusula excessivamente onerosa.

É oportuno esclarecer, de início, que os honorários contratuais (ou convencionais) não se confundem com os sucumbenciais, sendo que os primeiros decorrem da contratação do advogado para atuar na lide e, os segundos, remuneram o causídico que alcançou êxito no processo. O art. 22, *caput*, da Lei nº 8.906/1994 assegura aos advogados o direito a honorários convencionais e aos de sucumbência.

Em regra os honorários contratuais são devidos por aquele que contrata o advogado para atuar em seu favor. Assim, cada uma das partes responde pelos honorários contratuais de seu advogado. A parte vencida, além dos honorários contratuais do seu advogado, também será responsável pelos honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte vencedora.

Na hipótese ora em exame, o contrato firmado entre as partes prevê que o locatário deverá pagar os honorários contratuais de seu advogado, assim como os do advogado do locador. Como se vê, não se trata do pagamento da mesma verba como entendeu o Tribunal local (*bis in idem*), mas do repasse de custo do locador para o locatário.

Assim, resta saber se essa previsão no contrato de locação de espaço em *shopping center* pode ser considerada excessivamente onerosa, violando o princípio da boa-fé objetiva.

Importante registrar que o artigo 54 da Lei nº 8.245/1991 estabelece que: “*Nas*

Superior Tribunal de Justiça

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”.

Trata-se de contrato de índole empresarial em que os sujeitos da relação obrigacional são empresários (pressuposto subjetivo) e seu objeto decorre da atividade empresarial por eles exercida (pressuposto objetivo).

Essa constatação atinge diretamente a forma como o contrato deve ser interpretado, pois a atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre-concorrência, **devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda.**

A propósito:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE (“PACTA SUNT SERVANDA”) E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS (“INTER ALIOS ACTA”). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

- 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro.*
- 2. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.***
- 3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.***
- 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.”*

(REsp 1.409.849/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2016, DJe 5/5/2016 - grifou-se)

Nesse contexto, a situação que autoriza a intervenção judicial para a modificação

do contrato precisa realmente extrapolar o que usualmente se verifica nas relações empresariais do setor.

É oportuno destacar que o empreendedor de *shopping center* emprega grande

Superior Tribunal de Justiça

quantidade de recursos e de estratégias na busca do sucesso do negócio, como destacou o Ministro Marco Buzzi no julgamento do REsp nº 1.535.727/RS:

“(…)

Pois bem, inegavelmente, o organizador do shopping aplica no negócio, além dos recursos financeiros para sua construção física, uma determinada técnica de administração empresarial (organização estrutural, econômica, administrativa), calcada em estudos do mercado, consistente na seleção e distribuição, no interior do shopping, de lojas e atrações com tais ou quais características, ofertando esses ou aqueles produtos, divulgando umas ou outras marcas, procurando ao fim e ao cabo atender diversos públicos, sempre visando o sucesso do empreendimento e a formação de uma cultura local de utilização dos serviços do centro comercial/de entretenimento.

(CASTRO JÚNIOR, Armino de. *Shopping center: contrato entre empreendedor e lojistas*. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 17, 21 fev.

Disponível em: . Acesso em: 18 fev. 2016).

Consoante Caio Mário da Silva Pereira:

“O shopping center tem características próprias, arregimentadas e às vezes custosamente montadas pelo organizador. A escolha de um locatário, sua localização no conjunto, a distribuição dos gêneros do comércio são objeto de um planejamento meticuloso, e não obra do acaso. Aquilo que para o cliente pode parecer mera coincidência assume, na verdade, fruto de estudo, de cogitação, de estimativa de qualidade, de que tudo resulta um conjunto harmônico, indispensável à rentabilidade mercadológica do empreendimento” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Shopping centers: organização econômica e disciplina jurídica*. In: ARRUDA, José Soares; LÔBO, Carlos Augusto da Silveira. *Shopping centers: aspectos jurídicos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, p. 70-87). (grifou-se)

Diante disso, é difícil estabelecer qual o efetivo prejuízo causado ao organizador

do *shopping* pelo lojista que desiste do contrato. Não se trata somente da perda do valor do aluguel, mas do rompimento de todo um planejamento estratégico.

Ademais, ainda que se considere que o empreendedor do *shopping* é quem organiza a atividade e muitas vezes os lojistas menores não têm ingerência sobre determinadas cláusulas do ajuste, especialmente as normas gerais que regem as locações do estabelecimento, a assimetria do contrato faz parte da decisão negocial tomada pelo locatário.

O contrato empresarial em geral é simétrico, mas pode ocorrer desequilíbrio em

alguns casos, o que está inserido na decisão negocial, como explica Fábio Ulhoa Coelho:

Superior Tribunal de Justiça

“(...)

O que marca a assimetria nalguns contratos empresariais é a dependência. É descabido falar em empresário hipossuficiente (não está premido por nenhuma necessidade que o impele a contratar) ou em empresário vulnerável (tem o dever de conhecer tudo sobre o objeto do contrato); quando há assimetria na relação empresarial, cabe falar-se apenas em empresário dependente. A dependência decorre da obrigação contratual de organizar a empresa de acordo com as orientações emanadas de outro empresário. A dependência é uma autolimitação, assumida de livre vontade, na prerrogativa de organizar a atividade empresarial.

Porém, não se pode perder de vista que nenhum empresário está premido a ser dependente de outro. A dependência econômica é sempre uma decisão empresarial. O empresário torna-se dependente de outro porque, ao avaliar as alternativas de negócio, entendeu como adequada aos seus interesses a exploração da empresa com dependência (franquia, distribuição, representação comercial etc). É uma decisão que, como qualquer outra de natureza empresarial, vem acompanhada de riscos inerentes. Ao sopesar seus interesses, custos e benefícios, vantagens e desvantagens, o empresário não pode deixar de considerá-los. Se não os considerou, errou e não pode ser poupado de seus erros, porque isto importaria uma distorção da regra básica da competição econômica e desrespeito ao princípio constitucional da livre concorrência” (Tratado de direito comercial, volume 5: obrigações e contratos empresariais. Vários autores. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book).

Nesse contexto, não há como afastar a incidência de cláusula de contrato de locação em *shopping center* com base em alegação genérica de onerosidade excessiva e afronta à boa-fé objetiva, como fez a Corte local:

“(...)

Isto porque, estabelecer antecipadamente honorários contratuais configura *bis in idem*, considerando os honorários sucumbenciais que são fixados judicialmente. Bem como constitui cláusula excessivamente onerosa, cuja aplicação afronta o princípio da boa-fé objetiva” (fls. 271/272, e-STJ).

Vale transcrever, no ponto, a doutrina de Paula Forgioni:

“(...)

Um ponto merece ser destacado, porque sua incorreta compreensão pode gerar distorções: no sistema de direito comercial, a boa-fé permite e estimula a eficiência do agente econômico ao mesmo tempo em que exige (para o bem do tráfico mercantil) seja adotado o comportamento típico dos 'comerciantes cordatos', como dizia Cairu. **No direito comercial, o respeito ao princípio da boa-fé não pode levar, em hipótese alguma, a uma proteção excessiva de uma das partes, sob pena de desestabilização do sistema.** Afinal, como dissemos, o 'erro de cálculo' do agente é um instrumento que premia a eficiência do outro. No processo de interpretação dos contratos mercantis, a boa-fé não pode ser confundida com equidade ou com 'consumerismo', erro em que incidem vários autores não habituados à dinâmica

Superior Tribunal de Justiça

de mercado" (A interpretação dos negócios empresariais *in* Tratado de direito comercial, volume 5: obrigações e contratos empresariais. Vários autores. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book - grifou-se).

Vale destacar, ainda, que a onerosidade excessiva pressupõe a superveniência

de uma circunstância extraordinária e imprevista de ordem geral, que torne a prestação excessivamente onerosa para uma das partes, do que nem sequer se cogitou no caso dos autos.

Assim, como o repasse de custos do locador ao locatário não ultrapassa o que usualmente se espera nos contratos de locação de espaço em shopping center (o que se pode constatar até mesmo pelo acórdão trazido como paradigma) e não há outras circunstâncias excepcionais que autorizem a intromissão do Judiciário no negócio firmado, deve ser permitida a inclusão dos honorários na execução.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para permitir a inserção no cálculo do saldo devedor na execução da importância destinada ao pagamento dos honorários contratuais previamente estipulados.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0330353-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.644.890 / PR

Números Origem: 00089045820148160014 00266220520138160014 1388432500 1388432502

PAUTA: 18/08/2020

JULGADO: 18/08/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____ S/A

ADVOGADOS : JOÃO CASILLO - PR003903

CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - SP277766

RECORRIDO : _____ LTDA

ADVOGADOS : SIDNEY PINHEIRO FUCHIDA - SP177523

VITOR AUGUSTO FUCHIDA - SP192352

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1969083 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 26/08/2020

