

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.910.582 - PR (2020/0326805-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
RECORRENTE : ALVEAR SPE 2 S/A
RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
AGRAVANTE : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO - PR057798
AGRAVADO : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
AGRAVADO : ALVEAR SPE 2 S/A
AGRAVADO : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING CENTER*. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE AO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE.

1- Recurso especial interposto em 5/7/2020 e concluso ao gabinete em 18/5/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) é lícito, por meio de cláusula contratual inserta em contrato de locação de espaço em *shopping center*, o repasse ao locatário do dever de arcar com os honorários advocatícios convencionais.

3- Na hipótese em exame é de ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, à consideração de que as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4- Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*,

Superior Tribunal de Justiça

reconhecendo-se neles verdadeira presunção de simetria e paridade entre os contraentes, sendo imprescindível observar e respeitar a alocação de riscos definida pelas partes.

5- Na hipótese dos autos, infere-se do exame da cláusula em apreço – transcrita no acórdão recorrido - que a fixação do valor dos honorários contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, porquanto o montante foi fixado em porcentagem sobre o valor total da dívida.

6- Desse modo, tendo em vista que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os honorários sucumbenciais e que o contrato de locação de espaço em *shopping center* representa verdadeiro contrato empresarial celebrado entre agentes econômicos que se presumem ativos e probos, inexistindo, na hipótese dos autos, elementos que justifiquem a intromissão do Poder Judiciário no negócio firmado, deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual em apreço, que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados.

7- Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de agosto de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.910.582 - PR (2020/0326805-5)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
RECORRENTE : ALVEAR SPE 2 S/A
RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
AGRAVANTE : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO - PR057798
AGRAVADO : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
AGRAVADO : ALVEAR SPE 2 S/A
AGRAVADO : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA. E OUTROS fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional

Recurso especial interposto em: 5/7/2020.

Concluso ao gabinete em: 18/5/2021.

Ação: embargos à execução opostos por GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI – ME em face dos ora recorrentes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados nos embargos à execução para "a) declarar a nulidade da letra "d" do item 7.1, da

Superior Tribunal de Justiça

Cláusula Sétima do contrato de locação, e afastar a cobrança do valor equivalente a 20% sobre o valor da dívida a título de honorários advocatícios; b) determinar o recálculo da dívida excluindo o percentual de 20% cobrado a título de honorários advocatícios” (fl. 514).

Acórdão: negou provimento à apelação da embargante e deu parcial provimento à apelação das exequentes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS EMBARGOS. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DA SENTENÇA. TÍTULO EXEQUENDO QUE APRESENTA LIQUIDEZ. PRESENÇA, TAMBÉM, DOS REQUISITOS PARA A PROPOSITURA DE EXECUÇÃO. EXCLUSÃO, DO CÁLCULO DA EXECUÇÃO, DO VALOR REFERENTE A HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. AFASTAMENTO DE MULTA IMPOSTA NO JULGAMENTO DE EMBARGOS DECLARATÓRIOS À SENTENÇA (ART.1.026, § 2º, DO CPC), PORQUE NÃO EVIDENCIADO O SEU MANIFESTO PROPÓSITO PROTETATÓRIO. APELAÇÃO DA EXECUTADA/EMBARGANTE DESPROVIDA. APELAÇÃO DAS EXEQUENTES/EMBARGADAS PARCIALMENTE PROVIDA (fl. 725)

Embargos de declaração: opostos por ambas as partes, foram rejeitados.

Recurso especial: aduz, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 784 e 1.022 do Código de Processo Civil, ao art. 54 da Lei n. 8.245/91 e aos arts. 389, 395 e 404, todos do Código Civil, ao argumento de que:

- a) o acórdão recorrido padeceria de omissões;
- b) é válida e eficaz cláusula contratual de contrato de locação de espaço em shopping center que prevê o pagamento de honorários advocatícios indenizatórios contratuais, não se exigindo qualquer demonstração de atuação jurídica extrajudicial
- c) os honorários advocatícios indenizatórios contratuais são encargos acessórios contidos no contrato de locação e, portanto, podem ser executados em

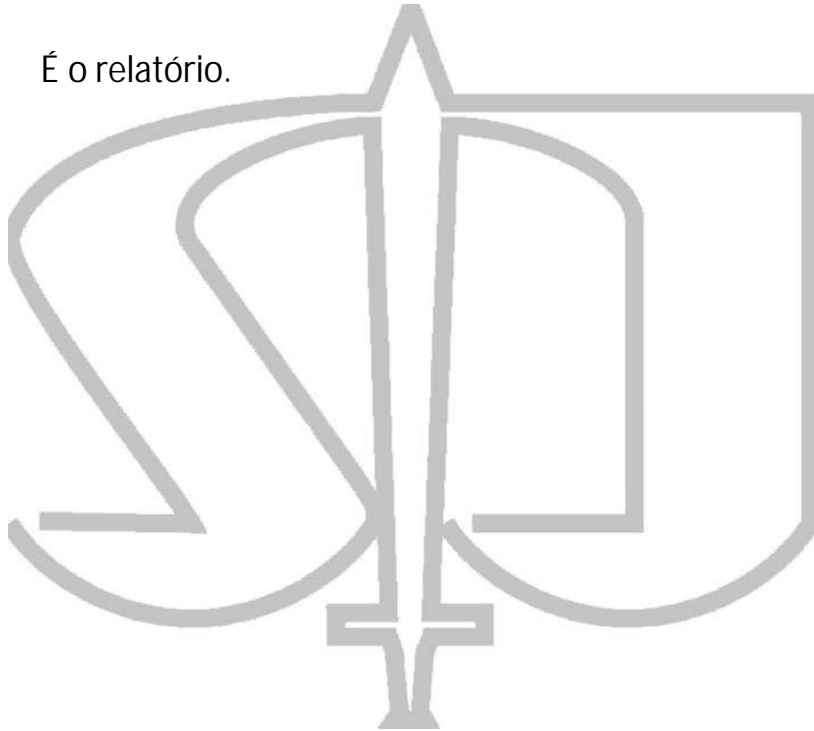
Superior Tribunal de Justiça

conjunto com o débito principal;

d) o devedor é responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios do causídico que a outra parte se viu obrigada a contratar para viabilizar a cobrança do crédito

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/PR admitiu o recurso especial interposto, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (fls. 900-902).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.910.582 - PR (2020/0326805-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
RECORRENTE : ALVEAR SPE 2 S/A
RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

RECORRIDO : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
AGRAVANTE : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO - PR057798

AGRAVADO : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
AGRAVADO : ALVEAR SPE 2 S/A
AGRAVADO : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING CENTER*. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE AO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE.

1- Recurso especial interposto em 5/7/2020 e concluso ao gabinete em 18/5/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) é lícito, por meio de cláusula contratual inserta em contrato de locação de espaço em *shopping center*, o repasse ao locatário do dever de arcar com os honorários advocatícios convencionais.

3- Na hipótese em exame é de ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, à consideração de que as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4- Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se neles verdadeira presunção de simetria e paridade entre

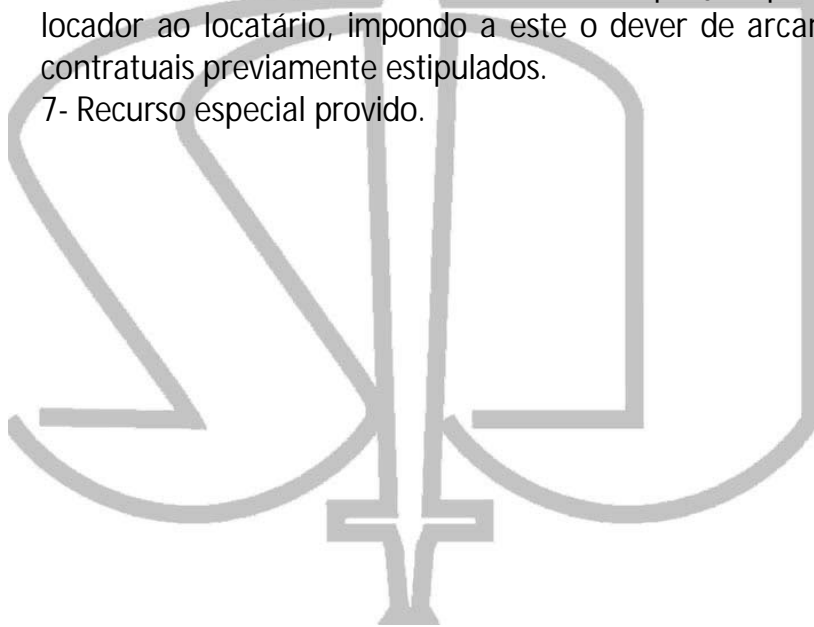
Superior Tribunal de Justiça

os contraentes, sendo imprescindível observar e respeitar a alocação de riscos definida pelas partes.

5- Na hipótese dos autos, infere-se do exame da cláusula em apreço – transcrita no acórdão recorrido - que a fixação do valor dos honorários contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, porquanto o montante foi fixado em porcentagem sobre o valor total da dívida.

6- Desse modo, tendo em vista que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os honorários sucumbenciais e que o contrato de locação de espaço em *shopping center* representa verdadeiro contrato empresarial celebrado entre agentes econômicos que se presumem ativos e probos, inexistindo, na hipótese dos autos, elementos que justifiquem a intromissão do Poder Judiciário no negócio firmado, deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual em apreço, que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados.

7- Recurso especial provido.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.910.582 - PR (2020/0326805-5)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
RECORRENTE : ALVEAR SPE 2 S/A
RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
AGRAVANTE : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO - PR057798
AGRAVADO : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
AGRAVADO : ALVEAR SPE 2 S/A
AGRAVADO : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

VOTO

O SENHOR MINISTRO NANCY ANDRIGHI (Relator):

O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) é lícito, por meio de cláusula contratual inserta em contrato de locação de espaço em *shopping center*, o repasse ao locatário do dever de arcar com os honorários advocatícios convencionais.

I. DA AUSÊNCIA DE OMISSÕES NO ACÓRDÃO RECORRIDO

1. Aduz a parte recorrente que o acórdão recorrido conteria omissões, pois deixou de apreciar os seguintes argumentos: a) são exigíveis os honorários

indenizatórios convencionais previstos em contrato livremente pactuado entre as partes em respeito ao princípio da *pacta sunt servanda*, e b) os honorários advocatícios previstos expressamente em cláusula contratual não se confundem com os honorários sucumbenciais, notadamente porque possuem natureza indenizatória.

2. Na hipótese em exame, no entanto, é de ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, à consideração de que as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente à solução da controvérsia.

II. DA POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS

3. As partes firmaram contrato de locação de espaço em *shopping center* no qual consta cláusula segundo a qual, havendo necessidade de intervenção de advogado para a cobrança extrajudicial ou judicial dos alugueres, ao locatário competiria arcar com os honorários advocatícios contratuais, na proporção, respectivamente, de 10% ou de 20% sobre o valor total da dívida.

4. Do acórdão recorrido extrai-se a literalidade da referida disposição contratual, *verbis*:

7.1 - O não pagamento do aluguel mínimo mensal reajustável, do aluguel percentual, dos encargos da locação, da verba do fundo de promoção e da taxa de administração, ajustados neste contrato e nas NORMAS GERAIS, nos prazos, nas condições e no local neles previstos, implicará na imediata constituição da(o)s LOCATÁRIA(O)(S) em mora de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judiciais ou extrajudiciais, incidindo sobre o débito os seguintes encargos: (...) d) Honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, se houver cobrança extrajudicial com intervenção de advogado para seu recebimento e de 20% (vinte por cento) se a cobrança se der via judicial. [g.n.]

5. A Corte de origem, não obstante, considerou nula a referida cláusula contratual, pois: a) a executada não participou da escolha do profissional; b) os valores despendidos com os honorários contratuais não caracterizam dano material; c) o pagamento dos honorários contratuais da outra parte somente seria possível na hipótese em que o locatário purga a mora nos termos do art. 62, II, "d", da Lei n. 8.245/91; d) os honorários deveriam ser fixados pelo órgão julgador de acordo com o disposto no art. 85, §2º, do CPC; e e) a estipulação dos honorários advocatícios contratuais vincula apenas cliente e advogado, *verbis*:

Analisado o recurso da embargante, passa-se à análise do recurso apresentado pelas embargadas.

Estas se insurgem em relação à sentença na parte em que afastou a cláusula contratual referente aos honorários advocatícios contratuais, declarando a nulidade da letra "d", item 7.1, da Cláusula Sétima do contrato de locação, determinando o recálculo da dívida excluindo o percentual de 20% cobrado a título de honorários advocatícios.

Sem razão.

Avaliando os autos, consta que no contrato celebrado pelas partes estipulou-se que, havendo necessidade de intervenção judicial para garantia do direito de uma das partes, aquela que sucumbir pagará os honorários advocatícios da outra, em 20% (vinte por cento):

[...]

Todavia, a fixação contratual da cobrança de honorários no percentual de 20% sobre o valor da dívida não pode ser atribuída à embargante. Isso porque as exequentes/embargadas escolheram livremente o profissional de sua confiança para firmarem o contrato, sem que para tanto houvesse a participação da executada nesta escolha.

Como bem ressaltou o magistrado na sentença a quo: "O valor despendido com os citados honorários contratuais não caracteriza dano material, pois a contratação decorreu do livre acerto entre as embargadas e seu mandatário, vinculando tão somente as partes contratantes."

[...]

É cediço que os honorários advocatícios convencionados em contrato firmado pelas partes, não vinculam o órgão julgador e não podem ser cumulados com honorários sucumbenciais. A incidência daqueles só é cabível nos casos em que o locatário purgar a mora, conforme previsto no art. 62, inc. II, alínea "d", da Lei n. 8.245/91:

[...]

Tendo o locatário, ora embargante, apresentado defesa sem pagar o valor devido, não se aplica o dispositivo legal, pois caberá ao órgão julgador fixar

Superior Tribunal de Justiça

judicialmente o seu valor, de acordo com as regras do art. 85, §2º, do CPC.

Não se desconsidera que, conforme art. 54 da Lei de Locações, n. 8.245/91, nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center deve prevalecer as condições livremente pactuadas nos contratos de locação, mas tais condições devem ser estipuladas em conformidade com a legislação.

E na decisão judicial objurgada, o Douto Magistrado consignou que é indevida a inclusão de honorários contratuais no cálculo da execução, apontando suficientemente os motivos para fazê-lo:

“Embora exista previsão no contrato (evento 1.10 dos autos da execução, Cláusula 7.1, letra “d”) de cobrança de honorários no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da dívida, tal cobrança não pode ser atribuída à embargante.

Isso porque as embargadas escolheram livremente um profissional de sua confiança para a prestação do serviço, não havendo qualquer participação da embargante no referido contrato, razão pela qual não pode ser condenada a arcar com os custos decorrentes daquela contratação.

O valor despendido com os citados honorários contratuais não caracteriza dano material, pois a contratação decorreu do livre acerto entre das embargadas e seu mandatário, vinculando tão somente as partes contratantes.

A verba honorária pela qual responde a parte adversa restringe-se àquela decorrente da sucumbência, não podendo a condenação alcançar honorários pactuados particularmente

Registra-se, ainda, que houve extensa fundamentação sobre a impossibilidade de inclusão da cobrança de honorários advocatícios, com indicação de jurisprudência pertinente, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, inexistindo qualquer omissão a ser atacada nesta sede.

Enfim, os honorários convencionais são livremente ajustados pelas partes, relação esta que une, apenas, cliente e advogado.

Assim, a relação contratual existente entre as exequentes e seu Patrono não abrange a executada. Assim, indevida a cobrança de honorários contratuais da forma fixada, razão pela qual deve ser mantido o reconhecimento da sua nulidade e a determinação de seu afastamento dos cálculos.

(fls. 733-736) [g.n.]

6. Nesse contexto, importa consignar que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os sucumbenciais.

7. De fato, como cediço, os honorários contratuais são aqueles estipulados, livremente, entre cliente e advogado, ao passo que os honorários sucumbenciais decorrem da própria sucumbência, isto é, remuneram o causídico pelo êxito obtido no processo, sendo o seu pagamento de responsabilidade da

parte vencida. O art. 22, *caput*, da Lei nº 8.906/1994, deve-se ressaltar, garante aos advogados o direito a ambas as verbas honorárias.

8. Daí porque, em regra, cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência (...), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado" (REsp 1507864/RS, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/04/2016, DJe 11/05/2016).

9. Na hipótese dos autos, no entanto, o deslinde da controvérsia perpassa pela verificação da possibilidade de repasse ao locatário, por meio de cláusula contratual livremente pactuada, do dever do locador de arcar com os honorários contratuais.

10. Nesse passo, não se pode olvidar que o contrato de locação de espaço em *shopping center* é verdadeiro contrato empresarial.

11. Segundo Levin Goldschmidt, os contratos empresariais, como categoria autônoma, passaram, pouco a pouco, a ganhar normatização específica a partir do séc. XII, com a autonomia do próprio Direito Comercial (Cf. GOLDSCHMIDT, Levin. *Storia universale del diritto commerciale*. Torino: UTET, 1913, p. 60 e ss.)

12. Trata-se, em síntese, de negócios dos quais dimanam relações jurídicas especialíssimas, integradas por sociedades empresárias e cujo objeto é o desenvolvimento de atividade de organização dos fatores de produção com escopo de lucro (Cf. FORGIONI, Paula A. *Contrato Empresarial*. teoria feral e aplicação. São Paulo: RT, 2015, p. 20-30).

13. De fato, nos contratos empresariais exsurge com muito maior relevância a lição do mestre italiano Enzo Roppo no sentido de que os contratos

representam, a rigor, a tradução jurídico-científica de uma operação econômica subjacente (Cf. ROPPO, Enzo. *O Contrato*. Coimbra: Almedina, 2009, p. 7-13).

14. Da referida natureza jurídica extraem-se consequências práticas relevantes, notadamente a forma peculiar de interpretação e exame das cláusulas dos mencionados contratos.

15. Com efeito, nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda* – também denominado de princípio da força obrigatória dos contratos.

16. Isso porque nesses contratos reconhece-se verdadeira presunção de simetria e paridade entre os contraentes, o que acabou, recentemente, positivado no novo art. 421-A do Código Civil, incluído pela chamada Lei da Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/2019).

17. O referido dispositivo legal, ademais, preceitua que, nos contratos empresariais presumivelmente paritários e simétricos, “a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada”.

18. Nesse diapasão, é imprescindível, sempre que possível, respeitar a alocação de riscos realizada pelos próprios contratantes, máxime tendo em vista que “o contrato é um instrumento de alocação, entre as partes, dos riscos da atividade econômica” (Cf. FORGIONI, Paula A. *Contrato Empresarial*. teoria feral e aplicação. São Paulo: RT, 2015, p. 146).

19. No Direito Empresarial, “regido por princípios peculiares, como a livre iniciativa, a liberdade de concorrência e a função social da empresa, a presença do princípio da autonomia privada é mais saliente do que em outros setores do Direito Privado” (REsp 1.409.849/PR, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2016, DJe 5/5/2016).

20. De fato, destaca a doutrina que “os agentes econômicos, por meio

da celebração de negócios jurídicos contratuais, realizam a autocomposição de conflitos de interesses e estabelecem a veste jurídica da circulação econômica pretendida. Em certa medida, eles fixam a alocação de riscos, o que impacta no objeto da relação jurídica obrigacional, com forte influência sobre o equilíbrio das prestações” (RODRIGUES JR., Otavio Luiz [*et. al.*] A liberdade contratual e a função social do contrato – alteração do art. 421-A do Código Civil // MARQUES NETO, Floriano Peixoto; RODRIGUES JR., Otavio Luiz; LEONARDO, Rodrigo Xavier (Orgs). *Comentários à Lei da Liberdade Econômica*. Lei 13874/2019. São Paulo: RT, 2019).

21. Daí porque, em atenção ao princípio da autonomia privada, o controle das cláusulas contratuais “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” (REsp 1.409.849/PR, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2016, DJe 5/5/2016).

22. Não por outro motivo, o art. 54 da Lei nº 8.245/1991 prevê que “nas 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”.

23. Assim, “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” (REsp 1644890/PR, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2020, DJe 26/08/2020).

24. Ademais, na espécie, infere-se do exame da cláusula em apreço que a fixação do valor dos honorários contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, porquanto o montante foi fixado em porcentagem sobre o valor total da dívida.

25. Desse modo, tendo em vista que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os honorários sucumbenciais e que o contrato de locação de espaço em *shopping center* representa verdadeiro contrato empresarial celebrado entre agentes econômicos que se presumem ativos e probos, inexistindo, na hipótese dos autos, elementos que justifiquem a intromissão do Poder Judiciário no negócio firmado, deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual em apreço, que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados.

26. Ressalte-se, por fim, que o referido entendimento foi recentemente referendado em julgado desta Terceira Turma em demanda análoga, que recebeu a seguinte 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.

(REsp 1644890/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2020, DJe 26/08/2020) [g.n.]

III. CONCLUSÃO

27. Forte nessas razões, dou provimento ao recurso especial para permitir a inserção, no cálculo do saldo devedor, dos valores referentes aos honorários contratuais previamente pactuados.

28. Tendo em vista a total improcedência dos pedidos formulados nos embargos à execução, condeno a parte recorrida, embargante, a arcar com a totalidade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em favor dos patronos da parte recorrente, embargada, no importe de 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0326805-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.910.582 / PR**

Números Origem: 00040659720188160030 00330960220178160030 40659720188160030

PAUTA: 17/08/2021

JULGADO: 17/08/2021

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
RECORRENTE : ALVEAR SPE 2 S/A
RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
 HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
 CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
RECORRIDO : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
AGRAVANTE : GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
 GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO - PR057798
AGRAVADO : ALVEAR PARTICIPAÇÕES 1 S/S LTDA
AGRAVADO : ALVEAR SPE 2 S/A
AGRAVADO : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
 HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
 CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

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:

Superior Tribunal de Justiça

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

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

