RECURSO ESPECIAL Nº 2194014 - RS (2025/0013526-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE	:	CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO	:	JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO	:	ROGERIO DE SOUZA SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE DA SILVA QUARTIERO - RS051969

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INCLUSÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS NO MONTANTE EXECUTADO. CLÁUSULA LIVREMENTE PACTUADA ENTRE AGENTES ECONÔMICOS. AUTONOMIA DA VONTADE. *PACTA SUNT SERVANDA*. INEXISTÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL CONFIGURADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RE CURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais possuem natureza jurídica distinta: os primeiros decorrem de ajuste entre as partes e remuneram o serviço profissional contratado; os segundos têm caráter indenizatório, fixados pelo juiz em razão da derrota processual.

2. É válida a cláusula contratual que prevê a inclusão, no valor executado, de honorários advocatícios convencionais previamente pactuados entre as partes em contrato de locação de espaço em shopping center, não se configurando *bis in idem* quando cumulada com a verba sucumbencial, por se tratarem de obrigações autônomas.

3. Nos contratos empresariais, deve-se prestigiar a liberdade contratual e o princípio do *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se a presunção de simetria entre os contratantes e afastando-se a intervenção judicial, salvo comprovação de abuso, onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual.

Documento eletrônico VDA52609620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:34
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 99a91536-720d-486a-b7ae-861ed64e9392

4. Divergência jurisprudencial demonstrada, nos termos do art. 105, III, *c* , da Constituição Federal, em consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior (REsp 1.644.890/PR e REsp 1.910.582/PR).

5. Recurso especial conhecido e provido para restabelecer a validade da cláusula contratual que prevê o pagamento de honorários advocatícios convencionais no percentual de 20% sobre o valor da dívida e reconhecer a possibilidade de sua inclusão no montante executado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52609620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:34
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 99a91536-720d-486a-b7ae-861ed64e9392

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194014 - RS (2025/0013526-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE	:	CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO	:	JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO	:	ROGERIO DE SOUZA SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE DA SILVA QUARTIERO - RS051969

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INCLUSÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS NO MONTANTE EXECUTADO. CLÁUSULA LIVREMENTE PACTUADA ENTRE AGENTES ECONÔMICOS. AUTONOMIA DA VONTADE. *PACTA SUNT SERVANDA*. INEXISTÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL CONFIGURADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RE CURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais possuem natureza jurídica distinta: os primeiros decorrem de ajuste entre as partes e remuneram o serviço profissional contratado; os segundos têm caráter indenizatório, fixados pelo juiz em razão da derrota processual.

2. É válida a cláusula contratual que prevê a inclusão, no valor executado, de honorários advocatícios convencionais previamente pactuados entre as partes em contrato de locação de espaço em shopping center, não se configurando *bis in idem* quando cumulada com a verba sucumbencial, por se tratarem de obrigações autônomas.

3. Nos contratos empresariais, deve-se prestigiar a liberdade contratual e o princípio do *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se a presunção de simetria entre os contratantes e afastando-se a intervenção judicial, salvo comprovação de abuso, onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual.

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

4. Divergência jurisprudencial demonstrada, nos termos do art. 105, III, *c* , da Constituição Federal, em consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior (REsp 1.644.890/PR e REsp 1.910.582/PR).
5. Recurso especial conhecido e provido para restabelecer a validade da cláusula contratual que prevê o pagamento de honorários advocatícios convencionais no percentual de 20% sobre o valor da dívida e reconhecer a possibilidade de sua inclusão no montante executado.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA e CONDOMÍNIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY (ZAFFARI e BOURBON) contra acórdão proferido pela 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fl. 241):

> *APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÕES. EMBARGOS À EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ALEGAÇÃO DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO, QUE DESAFIAM A REJEIÇÃO LIMINAR. AFASTAMENTO DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS QUANTO AO TÍTULO EXEQUENDO. RECONHECIMENTO DE CARÁTER BIS IN IDEM. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.*

Em sequência, foram opostos sucessivos embargos de declaração pela ZAFFARI e BOURBON, cujas ementas relevantes transcrevem-se a seguir, por terem sido acolhidos em parte :

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ERRO MATERIAL EXISTENTE ACERCA DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. ACOLHIMENTO PARA CORREÇÃO. EFEITO MERAMENTE INTEGRATIVO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO SOBRE A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL DE NÃO CONHECIMENTO DO APELO. SANEAMENTO, SEM EFEITO INFRINGENTE. DIALETICIDADE ATENDIDA. DESACOLHIMENTO SOBRE A ARGUIÇÃO DE OMISSÃO E OBSCURIDADE QUANTO À EXPUNÇÃO DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS. TENTATIVA DE REDISCUSSÃO. INVOCAÇÃO LEGAL QUE ATENDE AOS REQUISITOS DO PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARCIALMENTE ACOLHIDOS.* (e-STJ, fl. 280-282)

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. OMISSÃO. ACLARAMENTO QUANTO AO PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA DEVIDOS AOS PATRONOS DOS EXECUTADOS. PECULIARIDADE PROCESSO DE EXECUÇÃO EM LITISCONSÓRCIO, HAVENDO AMBOS OS EXECUTADOS OPTADO EM PROMOVER EMBARGOS À EXECUÇÃO DE MODO*

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

> *APARTADO, REPRESENTADOS PELOS MESMOS PROCURADORES E PELOS MESMOS ARGUMENTOS. SENTENÇA UNA E APELAÇÃO ANALISADA CONJUNTAMENTE. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA UNO PARA AMBOS OS FEITOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.* (e-STJ, fl. 299-301)
>
> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXPLICITAÇÃO DE QUE OS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA SÃO FIXADOS DE FORMA UNA PARA AS QUATRO DEMANDAS: 5028379-03.2020.8.21.0001, 5028381-70.2020.8.21.0001, 5028385-10.2020.8.21.0001 E 5027408-18.2020.8.21.0001. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.* (e-STJ, fl. 326/327)

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ZAFFARI e BOURBON apontam **(1)** violação dos arts. 389 e 395 do Código Civil, sob o argumento de que os honorários advocatícios contratuais, previstos em contrato de locação de espaço em shopping center, têm natureza de indenização pelo inadimplemento e podem ser incluídos no valor executado, por representarem compensação de prejuízo do credor; **(2)** violação do art. 54 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), sustentando que, em contratos empresariais, é legítimo o repasse ao locatário de encargos e custos decorrentes da mora, inclusive honorários advocatícios, quando pactuados de forma livre e consciente; **(3)** divergência jurisprudencial (alínea *c*) em relação a acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que reconheceu a possibilidade de cobrança de honorários contratuais previamente pactuados na execução de contrato de locação em shopping center, amparado nos arts. 389 e 395 do Código Civil; **(4)** ofensa aos princípios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*, afirmando que a decisão do Tribunal estadual desconsiderou a natureza empresarial do contrato e a simetria entre as partes, que firmaram a cláusula de honorários sem vícios de consentimento; e **(5)** má valoração dos elementos fático-probatórios, pois o acórdão recorrido teria ignorado a prova do livre pacto e da inexistência de onerosidade excessiva ou de cláusula abusiva.

Houve juízo positivo de admissibilidade, reconhecendo-se a plausibilidade da tese recursal e a necessidade de submissão do tema à análise desta Corte Superior (e-STJ, fls. 352-354).

É o relatório.

VOTO

Contextualização fática

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

Na origem, o caso cuida de embargos à execução opostos por ROGÉRIO DE SOUZA SANTOS (ROGÉRIO), fiador de contrato de locação comercial, em face de ZAFFARI e BOURBON, que promoveram execução de título extrajudicial referente a débitos locatícios, encargos e honorários contratuais.

ROGÉRIO alegou a iliquidez do título e a abusividade da cláusula contratual que previa a cobrança de honorários advocatícios de 20% sobre o débito, afirmando que tal previsão representaria *bis in idem* em relação aos honorários sucumbenciais fixáveis judicialmente.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconhecendo a validade do título e a legitimidade da cláusula contratual, mas o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao apreciar a apelação, entendeu que a cobrança de honorários contratuais cumulada com honorários sucumbenciais configuraria duplicidade indevida, determinando a exclusão dessa verba do valor executado.

Foram opostos embargos de declaração sucessivos, acolhidos parcialmente para sanar erro material e esclarecer que os honorários de sucumbência deveriam ser fixados de forma una para os quatro processos conexos.

Inconformadas, ZAFFARI e BOURBON interpuseram recurso especial sustentando que a decisão estadual violou dispositivos do Código Civil e da Lei do Inquilinato, além de divergir da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e de outros Tribunais, que reconhecem a validade de cláusula contratual prevendo o repasse de honorários advocatícios convencionais ao locatário em contratos empresariais.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** é legítima a inclusão dos honorários contratuais no valor executado, com base nos arts. 389 e 395 do Código Civil e no art. 54 da Lei 8.245/1991; **(ii)** a exclusão determinada pelo Tribunal local configura indevida limitação à autonomia privada e à força obrigatória dos contratos empresariais; e **(iii)** há divergência jurisprudencial quanto à caracterização, ou não, de *bis in idem* entre honorários contratuais e honorários de sucumbência em contratos de locação de shopping center.

(1) Da natureza dos honorários contratuais e da autonomia da vontade

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que os honorários advocatícios contratuais possuem natureza distinta dos honorários sucumbenciais. Estes últimos têm caráter indenizatório e são fixados pelo magistrado em razão da derrota processual, enquanto os contratuais decorrem de ajuste livre entre o advogado e seu cliente, nos limites da autonomia da vontade das partes.

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

No âmbito dos contratos empresariais, em especial os contratos de locação de espaço em shopping center, a Corte tem entendido que a previsão de repasse ao locatário dos honorários contratuais do locador não configura *bis in idem*, desde que tal cláusula tenha sido pactuada livremente e não evidencie abuso ou desequilíbrio contratual.

Com efeito, a Terceira Turma, no julgamento do REsp nº 1.644.890/PR, relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (DJe 26/08/2020), firmou o entendimento de que é lícita a inclusão de honorários contratuais previamente pactuados na execução de contrato de locação em shopping center, por se tratar de mera transferência de custo do locador ao locatário, sem sobreposição à verba sucumbencial.

Nesse sentido:

> *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.*

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

(REsp 1.644.890/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 18/8/2020, TERCEIRA TURMA, DJe 26/8/2020)

Igual orientação foi reafirmada no REsp 1.910.582/PR, relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI (DJe 20/8/2021), segundo o qual "os contratos empresariais devem prestigiar a liberdade contratual e o *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se neles presunção de simetria e paridade entre os contratantes".

Nesse sentido:

> *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 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.*
> (REsp 1.910.582/PR, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 17/8/2021, TERCEIRA TURMA, DJe 20/8/2021)

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

No caso dos autos, o acórdão recorrido afastou a cláusula contratual que previa o pagamento dos honorários advocatícios em 20% do débito, sob o fundamento de que tal previsão configuraria *bis in idem*.

Entretanto, não se verificou a presença de elementos que demonstrassem onerosidade excessiva, desequilíbrio contratual ou violação da boa-fé objetiva. Ao contrário, a relação estabelecida entre as partes é de natureza empresarial, regida pelos princípios da livre iniciativa e da autonomia da vontade, nos quais as partes são presumidamente simétricas e conscientes dos riscos do negócio jurídico.

Afastar a validade de cláusula livremente pactuada entre agentes econômicos em contrato de natureza empresarial, sem demonstração de vício ou abusividade, importa em indevida intervenção judicial na esfera da autonomia privada, contrariando o disposto nos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

(2) Da inexistência de *bis in idem*

A tese de duplicidade de cobrança não subsiste. A verba contratual ora debatida tem origem no contrato firmado entre as partes e remunera o serviço advocatício prestado ao locador, constituindo despesa que o locatário inadimplente se obrigou a ressarcir em caso de mora.

Já os honorários sucumbenciais decorrem de condenação judicial imposta ao vencido e têm destinação diversa, qual seja, a indenização pela derrota processual.

Como assentado pelo STJ no precedente acima citado, “não há falar em *bis in idem* quando o contrato de locação empresarial transfere ao locatário o custo dos honorários contratuais do advogado do locador, pois não se trata do pagamento da mesma verba, mas do repasse de um encargo contratual autônomo”.

Assim, deve ser restabelecida a exigibilidade da cláusula contratual que prevê a inclusão dos honorários advocatícios convencionais no valor exequendo, nos exatos termos pactuados entre as partes.

(3) Da divergência jurisprudencial

Constata-se, ademais, a existência de dissídio interpretativo entre o acórdão recorrido e o julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal (Acórdão 1.098.335, 6ª Turma Cível, julgado em 23/5/2018), que reconheceu a legalidade da cobrança de honorários contratuais em contrato de locação em shopping center, à luz dos arts. 389 e 395 do Código Civil, por representarem compensação de prejuízo do credor pelo inadimplemento.

Atendidos, portanto, os requisitos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil quanto à demonstração analítica da divergência, impõe-se o reconhecimento do dissídio jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

Dessarte, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para restabelecer a validade da cláusula contratual que prevê o pagamento de honorários advocatícios convencionais no percentual de 20% sobre o valor da dívida, reconhecendo a possibilidade de sua inclusão no montante executado.

Ficam mantidos os demais termos do acórdão recorrido.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52405827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:40:12
Código de Controle do Documento: 30424059-9baa-47c5-b8f6-cf77ffac829d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.194.014 / RS

Número Registro: 2025/0013526-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50283790320208210001

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :	COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE :	CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO :	JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO :	ROGERIO DE SOUZA SANTOS
ADVOGADO :	ALEXANDRE DA SILVA QUARTIERO - RS051969

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52587406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:42
Código de Controle do Documento: 83b8100c-2c73-42ed-bcd2-f3c8faf169b9

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52587406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:42
Código de Controle do Documento: 83b8100c-2c73-42ed-bcd2-f3c8faf169b9