



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194018 - RS(2025/0013867-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE : CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO : BEATRIZ REGINA PULGATI DE LIMA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS E SUCUMBENCIAIS. VALIDADE DA CUMULAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que excluiu do valor exequendo honorários advocatícios contratuais, sob o fundamento de que sua cobrança configuraria *bis in idem* em relação aos honorários sucumbenciais fixados pelo juízo.
2. O Tribunal de origem determinou a exclusão dos honorários contratuais, considerando-os inexigíveis por traduzirem *bis in idem*, e reconheceu a existência de erro material na distribuição dos ônus sucumbenciais, corrigindo-o em embargos de declaração.
3. As recorrentes sustentam violação dos arts. 389 e 395 do Código Civil e do art. 54 da Lei n. 8.245/1991, além de divergência jurisprudencial, argumentando que os honorários contratuais possuem natureza indenizatória e não se confundem com os honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é válida a cláusula contratual que prevê a cobrança de honorários advocatícios contratuais cumulada com honorários sucumbenciais em contratos de locação de espaço em shopping center, e se tal cumulação configura *bis in idem*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais possuem naturezas jurídicas distintas. Os primeiros decorrem de ajuste entre as partes e têm caráter ressarcitório, destinando-se a recompor os prejuízos suportados pelo credor em

razão da necessidade de contratação de advogado para cobrança da dívida, enquanto os segundos são fixados pelo juiz em razão da derrota processual e possuem caráter remuneratório.

6. A cumulação dessas verbas não configura *bis in idem*, pois possuem fatos geradores e finalidades diferentes.

7. 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.

8. No caso concreto, a partir da leitura do contexto fático delineado no acórdão, o contrato de locação e as confissões de dívida preveem expressamente a incidência de honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito na hipótese de inadimplemento e cobrança. Trata-se de cláusula livremente pactuada entre agentes econômicos, não havendo nos autos notícia de vício de consentimento ou desequilíbrio contratual que justifique a intervenção judicial para afastá-la.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194018 - RS(2025/0013867-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE : CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO : BEATRIZ REGINA PULGATI DE LIMA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS E SUCUMBENCIAIS. VALIDADE DA CUMULAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que excluiu do valor exequendo honorários advocatícios contratuais, sob o fundamento de que sua cobrança configuraria *bis in idem* em relação aos honorários sucumbenciais fixados pelo juízo.
2. O Tribunal de origem determinou a exclusão dos honorários contratuais, considerando-os inexigíveis por traduzirem *bis in idem*, e reconheceu a existência de erro material na distribuição dos ônus sucumbenciais, corrigindo-o em embargos de declaração.
3. As recorrentes sustentam violação dos arts. 389 e 395 do Código Civil e do art. 54 da Lei n. 8.245/1991, além de divergência jurisprudencial, argumentando que os honorários contratuais possuem natureza indenizatória e não se confundem com os honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é válida a cláusula contratual que prevê a cobrança de honorários advocatícios contratuais cumulada com honorários sucumbenciais em contratos de locação de espaço em shopping center, e se tal cumulação configura *bis in idem*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais possuem naturezas jurídicas distintas. Os primeiros decorrem de ajuste entre as partes e têm caráter ressarcitório, destinando-se a recompor os prejuízos suportados pelo credor em razão da necessidade de contratação de advogado para cobrança da dívida, enquanto os segundos são fixados pelo juiz em razão da derrota processual e possuem caráter remuneratório.

6. A cumulação dessas verbas não configura *bis in idem*, pois possuem fatos geradores e finalidades diferentes.

7. 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.

8. No caso concreto, a partir da leitura do contexto fático delineado no acórdão, o contrato de locação e as confissões de dívida preveem expressamente a incidência de honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito na hipótese de inadimplemento e cobrança. Trata-se de cláusula livremente pactuada entre agentes econômicos, não havendo nos autos notícia de vício de consentimento ou desequilíbrio contratual que justifique a intervenção judicial para afastá-la.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por COMPANHIA ZAFFARI
COMÉRCIO E INDÚSTRIA e CONDOMÍNIO DO BOURBON SHOPPING

COUNTRY, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL assim ementado (fls. 361-362):

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.

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram parcialmente acolhidos, em três oportunidades, sempre com efeitos meramente integrativos.

Nos primeiros embargos de declaração (fl. 291), o Tribunal de origem reconheceu a existência de erro material na distribuição dos ônus de sucumbência fixados no acórdão de apelação, procedendo à sua correção, bem como sanou omissão quanto à preliminar contrarrecursal de não conhecimento do apelo, afastando-a, sem atribuição de efeito infringente, mantendo, contudo, a exclusão dos honorários advocatícios contratuais do valor exequendo, por caracterizarem *bis in idem*.

Em seguida, foram opostos novos embargos de declaração, igualmente acolhidos (fls. 310), para aclarar a fixação da verba honorária sucumbencial, em razão da tramitação conjunta de embargos à execução autônomos, porém conexos, ajuizados por devedores solidários, representados pelos mesmos patronos e com idêntico proveito econômico, afastando-se a possibilidade de condenações honorárias múltiplas.

Por fim, derradeiros embargos de declaração foram acolhidos exclusivamente para explicitar que a verba honorária sucumbencial foi fixada de forma una (fl. 336), abrangendo as quatro demandas de embargos à execução julgadas conjuntamente, sem qualquer modificação do mérito ou do conteúdo condenatório anteriormente definido.

Nas razões do recurso especial (fls. 343-354), as recorrentes sustentam, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 389 e 395 do Código Civil e do art. 54 da Lei n. 8.245/1991. Argumentam que a exclusão dos honorários advocatícios contratuais de 20% (vinte por cento) do montante exequendo, sob o fundamento de *bis in idem* com a verba sucumbencial, afronta a legislação federal e a autonomia da vontade em contratos empresariais de shopping center.

Defendem que os honorários contratuais possuem natureza indenizatória, visando ressarcir o credor pelas despesas decorrentes da cobrança extrajudicial ou judicial, razão pela qual não se confundem com os honorários de sucumbência, que

remuneram o advogado pela atuação processual. Aduzem que, em contratos de locação em shopping center, deve prevalecer o pactuado entre as partes, inexistindo óbice legal para o repasse de tais custos ao locatário inadimplente.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 362).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 361-363).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia restringe-se a definir a validade da cláusula contratual que prevê a cobrança de honorários advocatícios convencionais (contratuais) cumulada com honorários sucumbenciais em execução de contrato de locação de espaço em shopping center, bem como se tal cumulação configura *bis in idem*.

O Tribunal de origem, ao dar parcial provimento à apelação da recorrida, excluiu do valor exequendo a verba relativa aos honorários advocatícios contratuais, sob o fundamento de que sua cobrança configuraria *bis in idem* em relação aos honorários de sucumbência fixados pelo juízo.

Consignou o acórdão recorrido (fl. 247):

No que se refere ao percentual devido a título de honorários advocatícios, o Magistrado da origem equacionou brilhantemente a questão. Para afastar o *bis in idem*, acatou-os como meio de remunerar os advogados por tudo quanto lhes seria devido no curso desta execução e/ou embargos, sem sucumbência ou afins. Contudo, se a fórmula adotada, ao fim e ao cabo, vier a resultar exatamente no mesmo acaso acolhida a abusividade e fixada sucumbência em prol dos embargantes, certo é que não há a possibilidade de um julgamento com esse viés, praticamente condicional. [...] Veja-se que, na esteira do posicionamento adotado na sentença, é inexigível sim a cláusula em referência, posto que traduz 'bis in idem' ao estabelecer uma condição que cabe ao Magistrado condutor do feito respectivo impor. Portanto, estou mantendo a sentença, mas com a exclusão dos honorários advocatícios contratuais.

Todavia, o acórdão recorrido destoa da orientação jurisprudencial desta Corte Superior.

Com efeito, a jurisprudência desta Terceira Turma firmou-se no sentido de que, nos contratos de locação de espaço em shopping center, prevalecem as condições livremente pactuadas entre as partes (art. 54 da Lei n. 8.245/1991), em razão da natureza empresarial do negócio jurídico e da presunção de simetria entre os contratantes.

Nesse sentido:

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

1. 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.

2. A cumulação de honorários contratuais previstos em contrato de locação de shopping center com honorários sucumbenciais não configura bis in idem. Precedentes.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.194.020/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

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. RECURSO 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.

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.

(REsp n. 2.194.014/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

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 n. 1.910.582/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 17/8/2021, DJe de 20/8/2021.).

Nesse contexto, entende-se que os honorários advocatícios contratuais (convencionais) e os honorários sucumbenciais possuem naturezas jurídicas distintas.

Os primeiros decorrem do ajuste entre as partes e têm caráter ressarcitório (arts. 389, 395 e 404 do Código Civil), destinando-se a recompor os prejuízos suportados

pelo credor em razão da necessidade de contratação de advogado para cobrança da dívida. Já os segundos decorrem da lei processual (art. 85 do CPC) e são fixados pelo juiz em razão da derrota processual, destinando-se a remunerar o causídico.

Assim, não há *bis in idem* na cobrança cumulada dessas verbas, pois possuem fatos geradores e finalidades diversos. A cláusula que prevê o repasse dos custos com honorários contratuais ao locatário inadimplente é válida e eficaz, mormente em relações empresariais regidas pela autonomia da vontade e pela alocação de riscos definida pelas partes.

No caso concreto, a partir da leitura do contexto fático delineado no acórdão, o contrato de locação e as confissões de dívida preveem expressamente a incidência de honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito na hipótese de inadimplemento e cobrança (cláusula décima sexta, item "E" das Normas Gerais, e item 8 dos Contratos de Confissão de Dívida).

Trata-se de cláusula livremente pactuada entre agentes econômicos, não havendo nos autos notícia de vício de consentimento ou desequilíbrio contratual que justifique a intervenção judicial para afastá-la.

Portanto, ao excluir os honorários contratuais do valor exequendo sob o fundamento de *bis in idem*, o Tribunal de origem dissentiu do entendimento consolidado nesta Corte, violando os dispositivos legais apontados e negando vigência ao princípio da autonomia da vontade que rege as locações em shopping centers.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido, reconhecendo a validade da cláusula contratual que estipula os honorários advocatícios convencionais e autorizando a sua inclusão no montante exequendo, restabelecendo-se, em consequência, a sentença de improcedência dos embargos à execução, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais nela fixados.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.194.018 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0013867-8

Número de Origem:
50283851020208210001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

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 : BEATRIZ REGINA PULGATI DE LIMA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 09 de março de 2026

