



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194020 - RS (2025/0014093-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE : CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO : ROSANA DE SOUZA SANTOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

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.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194020 - RS (2025/0014093-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA
RECORRENTE : CONDOMINIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256
RECORRIDO : ROSANA DE SOUZA SANTOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA e CONDOMÍNIO DO BOURBON SHOPPING COUNTRY, com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, assim ementado:

“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.” (e-STJ fl. 254)

Os embargos de declaração que se seguiram foram parcialmente acolhidos, com a seguinte ementa:

“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 AO REQUISITOS DO PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARCIALMENTE ACOLHIDOS.” (e-STJ fl. 300)

Na sequência, foram opostos mais dois aclaratórios, ambos acolhidos em arestos assim ementados:

“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 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. 316).

“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. 335).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 341-353), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 389 e 396 do Código Civil e 54 da Lei nº 8.245/1991, sustentando a improcedência dos embargos à execução, pois seria válida a inclusão dos honorários advocatícios contratuais previamente pactuados na execução de contrato de locação em *shopping center*, em razão da autonomia da vontade das partes e da inexistência de *bis in idem*.

A contraminuta não foi apresentada.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que a cumulação de honorários contratuais previstos em contrato de locação de *shopping center* com os honorários sucumbenciais não configura *bis in idem*, consoante se observa dos seguintes precedentes:

“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 n. 1.644.890/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2020, DJe de 26/8/2020 - grifou-se)

"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 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONTRA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. EXCLUSÃO DO DIREITO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. VALIDADE. SÚMULA 335/STJ. PRETENSÃO DE ALTERAR O ATRIBUTO DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PARA EXTRAORDINÁRIAS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CUMULAÇÃO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS E SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA LIVRE INICIATIVA. FATO GERADOR OBRIGACIONAL DISTINTO. VIABILIDADE.

PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. DESPROVIDO.

1. A cláusula contratual que prevê a renúncia pela indenização da benfeitorias encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

2. A pretensão de modificar o atributo das benfeitorias, de ordinárias para extraordinárias, a fim de justificar o direito à indenização pelo locatário, não foi alvo de tratamento no acórdão recorrido. Dessa maneira, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do contexto fático-probatório, bem como a interpretação de cláusula contratual, procedimentos vedados. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O termo inicial dos juros de mora não foi alvo de controvérsia no acórdão recorrido, tampouco foram alvo de embargos de declaração a respeito, evidenciando a inexistência do prequestionamento; o que atrai a aplicação do óbice das Súmulas 282 e 356/STF.

4. É permitida a cumulação de honorários contratuais estipulados em contrato de locação em Shopping Center com sucumbenciais, considerada a distinção da fonte obrigacional em cada caso. Além disso, a natureza empresarial da relação estabelecida entre lojista e empreendedor de shopping center favorece o primado da livre iniciativa, afastando a intervenção judicial. Precedentes.

5. Dissídio jurisprudencial não comprovado, em face da ausência de demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp n. 2.122.403/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)

No mesmo sentido: REsp n. 2.016.729/RS, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJEN de 02/04/2025.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de e-STJ fls. 193-195, que julgou improcedentes os embargos à execução, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

Sem honorários recursais em virtude do provimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.194.020 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0014093-5

Número de Origem:
50274081820208210001

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

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 : ROSANA DE SOUZA SANTOS

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025