

Lojista pode ser responsável pelos honorários em ações de cobrança

Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e da força obrigatória dos contratos, reconhecendo-se neles verdadeira presunção de simetria e paridade entre os contraentes, sendo imprescindível observar e respeitar a alocação de riscos definida pelas partes.

Arquivo/Agência Brasil



Relação de lojistas e shopping deve ser guiada pela liberdade contratual
Arquivo/Agência Brasil

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de um shopping center para declarar válida uma cláusula segundo a qual, havendo necessidade de intervenção de advogado para a cobrança de aluguéis atrasados, caberia ao locatário arcar com os honorários advocatícios contratuais, em até 20% do valor total da dívida.

A cláusula contratual que estabeleceu o percentual de honorários havia sido declarada nula em primeiro grau e também pelo Tribunal de Justiça do Paraná. Para a corte local, o lojista executado não participou da escolha do advogado; além disso, os honorários contratuais só poderiam ser exigidos se o locatário pagasse a dívida nos termos do artigo 62, inciso II, alínea "d", da Lei 8.245/1991.

A relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrichi, explicou que os honorários advocatícios contratuais (estipulados livremente entre as partes) não se confundem com os honorários sucumbenciais (que decorrem de êxito do outro patrono no processo e são responsabilidade da parte vencida).

A magistrada destacou também que o contrato de locação em espaço de shopping constitui verdadeiro contrato empresarial, no qual devem ser prestigiadas a liberdade contratual e a força obrigatória dos contratos — pressuposto positivado no recente [artigo 421-A do Código Civil](#), introduzido pela Lei 13.874/2019.



No mesmo sentido, apontou ela, o [artigo 54 da Lei 8.245/1991](#) prevê que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center devem prevalecer as condições livremente pactuadas nos contratos de locação.

"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", ressaltou a relatora. Porém, no caso dos autos, a cláusula que fixou o valor dos honorários advocatícios contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, pois foi definido em percentual da dívida.

Ao dar provimento ao recurso do shopping, a ministra concluiu que — como os honorários contratuais não se confundem com as verbas sucumbenciais e o contrato em discussão possui agentes presumivelmente ativos e probos, sem nada que justifique a intromissão do Judiciário — "deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados".

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.910.582**

Autores: Redação ConJur