



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1947694 - SP (2021/0076281-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
RECORRIDO : IRB INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
RECORRIDO : LEVIAN-PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRIDO : PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
RECORRIDO : CONDOMINIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER
RECORRIDO : NESSUN DORMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : GUSTAVO FIUZA QUEDEVEZ - SP304708

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. **SHOPPING CENTER**. ALTERAÇÃO DO ALUGUEL PERCENTUAL. DISCREPÂNCIA COM O VALOR DE MERCADO. INVIABILIDADE. AUTONOMIA DA VONTADE E **PACTA SUNT SERVANDA**. JULGAMENTO: CPC/2015.

1. Ação renovatória de locação ajuizada em 10/05/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 14/10/2020 e atribuído ao gabinete em 31/05/2021.

2. O propósito recursal consiste em definir se é possível, em ação renovatória de locação de espaço em **shopping center**, a alteração do percentual ajustado a título de remuneração variável.

3. O contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista é marcado por certas singularidades, as quais o diferenciam dos contratos ordinários de locação. Por essa razão, há divergência na doutrina sobre a natureza desse contrato. Apesar dessas singularidades, revela-se mais razoável considerar o contrato pactuado entre o empreendedor do **shopping center** e o lojista como um típico contrato de locação, com características próprias.

4. Independentemente da natureza jurídica que se atribua a essa espécie contratual, a Lei nº 8.245/91 consagra a possibilidade da propositura, pelo lojista, de ação renovatória de locação. Assim, preenchidos os requisitos legais previstos nos arts. 51 e 71 da referida lei, o lojista fará **jus** à renovação do contrato de locação da unidade imobiliária localizada em **shopping center**.

5. A ação renovatória de locação tem como escopo principal a extensão do período de vigência do contrato. E, considerando que a retribuição

inicialmente entabulada guarda relação com a alteração do prazo estipulado, também é possível a alteração do valor do locativo por essa via. Essa espécie de ação judicial é dúplice, daí porque é juridicamente possível ao locador postular, em sede de contestação, a majoração do valor do locativo.

6. No contrato de locação de espaço em **shopping center**, para a fixação do locativo, são ponderadas as características especiais do empreendimento e que o diferencia dos demais, como a disponibilidade e facilidade de estacionamento, a segurança do local, a oferta de produtos e serviços, opções de lazer, entre outros. Ou seja, há uma série de fatores que influenciam na fixação da remuneração mensal e que são alheios ao valor de mercado.

7. Frente às singularidades que diferenciam tais contratos, o art. 54 da Lei nº 8.245/91 assegura a prevalência dos princípios da autonomia da vontade e do **pacta sunt servanda**. Nesse sentido, alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em **shopping center** somente é viável caso demonstrado pela parte postulante – locatário ou locador – o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível (arts. 317 e 479 do CC/02). Vale dizer, a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato

8. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 14/10/2020.

Concluso ao gabinete em: 31/05/2021.

Ação: renovatória de locação ajuizada pela recorrente em desfavor de LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, IRB INTERNACIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INTERNACIONAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e NESSUN DORMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, visando à renovação de contrato que tem por objeto a locação de Loja Hipermercado Extra, no Piso Térreo do Internacional Shopping Guarulhos, situado à Rodovia Presidente Dutra, km 397/650, na Cidade de Guarulhos/SP.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para “prorrogar o contrato pelo prazo de 240 meses (início em 12/11/2018 e término em

11/11/2038), fixando o valor de locatício em 2% das vendas líquidas, conforme contrato original” (e-STJ, fl. 832).

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela recorrida, nos termos da seguinte ementa:

LOCAÇÃO – Ação renovatória julgada parcialmente procedente – Questão do acertamento do aluguel do período a renovar não enfrentada na sentença, ao fundamento de que, por se tratar de aluguel variável o ajustado originalmente entre as partes (em percentual das vendas líquidas), necessário o ajuizamento de ação revisional ou a apresentação de reconvenção – Solução que não merece prevalecer – Natureza dúplice da ação renovatória que permite a discussão, inclusive, do valor do aluguel, mesmo que fixado no contrato original sobre verba variável – Cerceamento de defesa caracterizado – Processo anulado – Apelação provida.

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram desacolhidos pelo Tribunal de origem.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 421, 421-A, incisos I e III e 422 do CC/02, bem como aos arts. 54, *caput* e 72 da Lei n 8.245/1991, além de divergência jurisprudencial. Alega que o contrato prevê remuneração variável, em percentual incidente sobre o valor das vendas, de modo que a produção de prova visando à alteração do percentual ou a determinação de um valor fixo vai de encontro à obrigatoriedade dos contratos, à autonomia da vontade, à boa-fé e ao equilíbrio econômico. Assevera, ademais, não ser possível a alteração de cláusula do contrato de locação no âmbito de ação renovatória de locação, precipuamente na locação de espaço em *shopping center*.

Juízo de admissibilidade: o Tribunal estadual inadmitiu o recurso especial. Após a interposição do recurso cabível, foi determinada a sua reautuação, para melhor exame da matéria.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal consiste em definir se é possível, em ação renovatória de locação de espaço em *shopping center*, a alteração do percentual ajustado a título de remuneração variável.

I. Dos contornos da controvérsia

1. A recorrente ajuizou a presente ação visando à renovação do contrato de locação firmado com o Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center. O objeto do contrato consistia na Loja Hipermercado Extra, localizada no piso térreo do Internacional Shopping Guarulhos, na cidade de Guarulhos/SP e o aluguel mensal foi pactuado em 2% sobre as vendas líquidas.

2. Na contestação, os recorridos não se insurgiram contra a pretensão renovatória, requerendo apenas a majoração do aluguel percentual para 2,5%, ao argumento de que o valor contratado está abaixo do valor de mercado.

3. O juízo de primeiro grau julgou antecipadamente o feito, tendo declarado a impossibilidade de discussão do valor do aluguel em sede de ação renovatória.

4. O Tribunal de origem, no entanto, anulou a sentença, determinando o retorno dos autos à origem para a realização de prova pericial, a fim de aferir o valor real de mercado do imóvel locado.

II. Locação de espaço em *shopping center*

5. O *shopping center* consiste em estrutura jurídico-econômica peculiar, que reúne em um único local diversos estabelecimentos comerciais com as mais variadas finalidades e áreas de lazer. Nesse centro comercial, as lojas são organizadas e dispostas de acordo com técnicas mercadológicas, visando a atrair grande número de consumidores.

6. Os investidores selecionam o local, as denominadas “lojas-âncora” – normalmente grandes estabelecimentos –, bem assim as lojas de menores proporções, as quais são distribuídas conforme planejamento topográfico, formando o que se denomina de *tenant mix*. O arranjo harmônico das lojas guarda relação direta com a atração do público, a competitividade e a rentabilidade do empreendimento.

7. Por esse viés, o *shopping center* pode ser conceituado “*menos*

[como] um acoplamento físico de comerciantes e mais, isto sim, uma reunião metódica e sofisticadamente organizada de capitais, ânimos e intenções de progresso econômico. Dessa reunião diferenciada e organizada com técnicas sempre inovadoras, regida e mantida com contratos atípicos e inseridos numa estrutura jurídica especialíssima, é que resultaram os shopping centers” (BUSHATSKY, Jaques. Os Shopping Center na Lei nº 8.245/91. *Revista dos Tribunais*. Vol. 699/1994, p. 403).

8. A finalidade precípua desses estabelecimentos de grande porte não é a locação das unidades imobiliárias que o compõe. O seu intento, segundo se afirma, *“é tirar proveito da organização do empreendimento, isto é, obter ganhos participando do sucesso comercial de cada unidade isolada, cujo gozo é cedido ao lojista para que este pratique seu comércio”* (GOMES, Orlando. Traços do perfil jurídico de um shopping center. *Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial*. Vol. 4, p. 765-793, dez/2010, p. 775).

9. Além dessa singularidade, o contrato firmado entre o lojista e o empreendimento é marcado por, ao menos, outras três particularidades, a saber: a) aluguel percentual; b) associação de lojistas e c) regimento interno.

10. Com relação ao primeiro aspecto, convém sublinhar que tais negócios jurídicos frequentemente estipulam duas modalidades de aluguel: o mínimo e o percentual. Este é calculado sobre o faturamento do lojista e é devido somente quando o valor resultante da aplicação do percentual superar o aluguel mínimo (CERVEIRA FILHO, Mário. *Ações Renovatórias e Revisionais em Shopping Centers*. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 56).

11. Nesse cenário, é certo que o contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista é marcado por certas singularidades, as quais o diferenciam dos contratos ordinários de locação.

III. Natureza jurídica do contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista

12. As particularidades do contrato ora examinado fomentam a existência de divergência acerca do seu enquadramento jurídico. Há, pelo menos,

três correntes na doutrina a esse respeito, quais sejam: (i) é contrato atípico; (ii) é contrato típico de locação e (iii) é o resultado de diversos contratos coligados.

13. Para a primeira corrente, em razão das suas características exclusivas, a relação jurídica firmada entre o lojista e o incorporador não se caracteriza como locação, sendo atípica. Essa posição é defendida por Orlando Gomes (Traços do perfil jurídico de um Shopping Center. In: ARRUDA, José Soares; LOBO, Carlos Augusto da Silveira (Coords.). **Shopping Centers. Aspectos Jurídicos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 576/9) e por Mário Cerveira Filho (**Ações Renovatórias e Revisionais em Shopping Centers**. São Paulo: Saraiva, 2003, pp. 05-06).

14. Os defensores da segunda corrente, diversamente, entendem que as singularidades desses contratos não desfiguram a locação. Conforme anota Caio Mário da Silva Pereira, **“o fato de o ‘contrato de locação’ das lojas de shopping center, com toda a parafernália de dependências e acessórios, de tipo físico ou intelectual, exigir modelação específica às contingências mercadológicas do empreendimento não retira ao contrato a natureza de ‘contrato de locação’”** (*Shopping Centers* - organização econômica e disciplina jurídica. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos. Vol. 5, jun./2011, pp. 621). Esse também é o entendimento de Washington de Barros Monteiro (MONTEIRO, Washington de Barros. **Shopping centers: aspectos jurídicos**. Revista dos Tribunais, 1984, p. 166).

15. A terceira corrente não tem grande adesão. Ainda assim, vale mencionar que para essa, **“os contratos de shopping centers [...] são contratos coligados, com predominância do contrato de locação de espalho ou de loja [...]. A ele são coligadas outras avenças: um regimento interno do centro, uma convenção que estabelece normas gerais de locação, administração, funcionamento, fiscalização e outras, além do estatuto da associação de lojistas”** (A locação de espaço em shopping centers. *Revista dos Tribunais*. Vol. 680, jun./1992, pp. 09-10).

16. A fim de definir qual das correntes deve prevalecer, é preciso

considerar que a locação “*é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder temporariamente a outra o uso e gozo de uma coisa, mediante remuneração*” (PEREIRA, Caio Mário. *Op. Cit.*, p. 616). Somado a isso, atinente ao aluguel percentual, o mesmo doutrinador sublinha que “*muito antes de existir shopping centers no país já se avençada aluguel composto de dois fatores: uma quantia líquida mensal e uma variante percentual sobre o faturamento*” (*Op. Cit.*, p. 67).

17. Frente a tais considerações, revela-se mais razoável considerar o contrato pactuado entre o empreendedor do *shopping center* e o lojista como um típico contrato de locação, com particularidades próprias.

IV. Ação renovatória de locação em *shopping center*

18. Independentemente da natureza jurídica que se atribua a essa espécie contratual, a Lei nº 8.245/91 consagra a possibilidade da propositura, pelo lojista, de ação renovatória de locação.

19. A teor da previsão constante do art. 52, § 2º, do mencionado diploma legal, “*nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo*”. Dito de outro modo, é vedado ao titular do espaço insurgir-se contra a renovação da locação sob o argumento de que pretende utilizá-lo ou transferir fundo de comércio existente há mais de um ano, do qual é detentor da maioria do capital, ou seu cônjuge, ascendente ou descendente.

20. Ante a inegável possibilidade de renovação do contrato, é preciso definir os critérios exigidos para a renovação da locação e se, no âmbito dessa ação, é possível alterar o aluguel convencionado entre as partes.

IV.I. Requisitos da ação renovatória

21. Inicialmente, ressalte-se que a ação renovatória de locação comercial tem como principal finalidade a proteção do fundo de comércio desenvolvido pelo locatário no período da ocupação do imóvel (REsp 1698814/SP, Terceira Turma, DJe 29/06/2018).

22. A sua propositura deve ocorrer no prazo de um ano, no máximo, e até seis meses, no mínimo, antes da data do término do contrato em vigor, sob pena de decadência do direito (art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/91).

23. Ademais, exige-se a presença dos seguintes requisitos:

a) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e por prazo determinado de 05 (cinco) anos ou mais, ou, o a soma dos prazos ininterruptos dos contratos seja de, no mínimo, 05 (cinco) anos (art. 51, incisos I e II);

b) exploração do comércio pelo locatário, no mesmo ramo, por pelo menos 03 (anos) ininterruptos (art. 51, III);

c) prova do exato cumprimento das obrigações contratuais, bem como do pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (art. 71, incisos II e III);

d) indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação (art. 71, IV);

e) declaração dos fiadores aceitando a renovação do contrato e os encargos da fiança, se forem os mesmos. Se forem outros, indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade. Mesmo não havendo alteração do fiador, é necessária a comprovação da idoneidade financeira (art. 71, V).

24. No que concerte ao pressuposto da comprovação de quitação dos impostos e taxas, esta Corte já se manifestou pela impossibilidade de extinção da ação, de imediato, devido à ausência de demonstração do seu preenchimento com a petição inicial. A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PETIÇÃO INICIAL. REQUISITOS.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. **De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de comprovação, com a inicial, da quitação dos impostos referentes ao imóvel objeto da renovatória (artigo 71, inciso III, da Lei nº 8.245/91) não acarreta, de imediato, a carência de ação.**

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 310.672/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2014, DJe 24/02/2014) (grifou-se)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA. NÃO JUNTADA COM A INICIAL A QUITAÇÃO DE IMPOSTOS, MAS EXIBIDA LOGO APÓS A CONTESTAÇÃO. Inocorrência de carência de ação por violação ao art. 71, inc. III, da lei 8.245/91. Requisito formal que se tem por cumprido sem importar descumprimento do contrato. **Cabível a prova posterior do pagamento efetuado antes da propositura da ação, sob pena de se ater a fetichismo exagerado.** Recurso não conhecido do locador'. (REsp 237.773/PR, Rel. Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 16/03/2000, DJ 17/04/2000) (grifou-se)

25. Além do mais, registre-se que o locatário terá direito à renovação do contrato pelo prazo de 05 (cinco) anos, ainda que o contrato a renovar ou a soma dos contratos supere esse lapso temporal (REsp 1323410/MG, Terceira Turma, DJe 20/11/2013).

26. Destarte, preenchidos os requisitos legais destacados, o lojista fará *jus* à renovação do contrato de locação da unidade imobiliária localizada em *shopping center*.

IV.II. Da alteração do aluguel percentual

27. A ação renovatória de locação tem como escopo principal a extensão do período de vigência do contrato. E, considerando que a retribuição inicialmente entabulada guarda relação com a alteração do prazo estipulado, também é possível a alteração do valor do locativo por essa via (REsp 1528931/SP, Terceira Turma, DJe 20/11/2018). Tanto é assim que o art. 71, IV, da Lei de Locações impõe ao locatário o ônus de indicar as condições ofertadas para a renovação da locação.

28. Essa espécie de ação judicial é dúplice, circunstância que viabiliza a dedução de pretensão pelo réu em face do autor independentemente da apresentação de reconvenção. Daí porque, é juridicamente possível ao locador postular, em sede de contestação, a majoração do valor do locativo.

29. Desse modo, é possível a alteração do valor do aluguel a

requerimento do locatário ou mesmo do locador. A controvérsia, todavia, reside em saber se essa possibilidade se aplica ao aluguel percentual pactuado nos contratos de locação de espaço em **shopping centers**.

30. De início, é preciso considerar que, nessa espécie negocial, o aluguel é comumente fixado com base em dois métodos: a) de remuneração de capitais e b) comparativo. O primeiro é empregado no momento da construção do empreendimento e leva em conta a expectativa de rendimento do capital empregado. Já o segundo determina o valor do locativo tendo por base imóveis semelhantes localizados no empreendimento (CERVEIRA FILHO, Mário. **Ações Renovatórias e Revisionais em Shopping Centers**. São Paulo: Saraiva, 2003, pp. 25-26).

31. É certo, ademais, que na fixação do valor do locativo, são ponderadas as características especiais do empreendimento e que o diferencia dos demais, como a disponibilidade e facilidade de estacionamento, a segurança do local, a oferta de produtos e serviços, as opções de lazer, entre outros. Ou seja, há uma série de fatores que influenciam na fixação da remuneração mensal na locação de espaço em **shopping center** e que são alheios ao valor de mercado.

32. Frente às singularidades que diferenciam essa espécie de contrato, o art. 54 da Lei nº 8.245/91 é claro ao dispor que **“nas relações entre os lojistas e os empreendedores do shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos”**. Em outras palavras, nos contratos celebrados entre o lojista e o empreendedor, têm especial relevo os princípios da autonomia da vontade e do **pacta sunt servanda**.

33. O último significa **“o dever de cumprir fielmente a convenção resultante da manifestação de vontade. Sendo o homem dotado de razão para compreender o mundo, e de liberdade para se orientar nas suas relações, a convenção, sendo livre e racionalmente aceita, implica a sua vinculação ao que foi acordado”** (AGUIAR JR., Ruy Rosado de. **Comentários ao novo Código Civil**. Vol. VI. Tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, pp. 55-56).

34. Em observância a tais princípios, a jurisprudência desta Corte é

uníssona no sentido de que a intervenção judicial nos contratos empresariais deve ocorrer somente em situações excepcionais. A título de exemplo, cita-se os seguintes julgados:

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) (grifou-se)

RECURSOS ESPECIAIS DOS DEMANDADOS - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE CONTRATUAL AJUIZADA POR SINDICATO DE LOJISTAS OBJETIVANDO O AFASTAMENTO DA CLÁUSULA DE RAIOS UTILIZADA NA LOCAÇÃO DE ESPAÇOS EM SHOPPING CENTER - TRIBUNAL A QUO QUE CONSIDEROU ABUSIVA A PRÁTICA POR VIOLAÇÃO À LIVRE CONCORRÊNCIA E INICIATIVA PRIVADA, MODIFICAÇÃO UNILATERAL DO PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA DA LIMITAÇÃO TERRITORIAL E PREJUÍZO AO CONSUMIDOR.

IRRESIGNAÇÃO DAS RÉIS.

(...)

7. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos de cunho empresarial é restrito, face a concretude do princípio da autonomia privada e, ainda, em decorrência de prevalência da livre iniciativa, do pacta sunt servanda, da função social da empresa e da livre concorrência de mercado.

(...)

13. Recursos especiais parcialmente providos para julgar improcedente a demanda.

(REsp 1535727/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 20/06/2016) (grifou-se)

35. Também é pertinente rememorar dois julgados desta Turma, nos quais se examinou a validade de cláusulas contratuais estabelecidas em contrato de locação de espaço em *shopping center*:

1) REsp 1.409.849/PR, DJe 05/05/2016: com amparo nos princípios do *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade, decidiu-se pela validade da cláusula contratual que prevê o pagamento do aluguel em duplicidade no mês de dezembro. Segundo destacou-se no voto condutor do acórdão, “*o controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas 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*”

2) REsp 1.413.818/DF, DJe 21/10/2014: em atenção ao princípio do *pacta sunt servanda*, concluiu-se pela validade da cláusula que institui parâmetros para a revisão judicial do aluguel mínimo.

36. Destarte, em regra, nos negócios jurídicos de locação de unidade imobiliária em *shopping centers*, deve-se dar primazia às disposições livremente entabuladas entre os contratantes.

37. A respeito, especificamente, da alteração do locativo percentual, Orlando Gomes pondera que:

(...) este é proporcional ao *quantum* do faturamento da loja calculado sob forma percentual, interessa saber se pode ser alterado, e, designadamente, se pode ser majorado pelos critérios previstos na lei. A resposta é negativa. Não tanto porque o aluguel é estabelecido por um critério necessário nessa modalidade de “locação”, mas porque esse critério rejeita qualquer majoração coativa, por ser invariável o percentual convencionado. O que varia no aluguel é a quantidade; maior nos meses em que as vendas aumentam, menor quando caem. Assim sendo, a alteração do aluguel no ensejo da renovação da locação somente poderia ocorrer se ao juiz fosse lícito modificar a percentagem contratualmente fixada, aumentando-a. Esse poder lhe falece. **Estaria interferindo na economia do contrato por forma não autorizada, rompendo, demais disso, o equilíbrio necessário à organização do comércio no edifício, com repercussão deletéria no *tenant mix*.** Imagine-se a existência de duas lojas do mesmo ramo de comércio, situadas numa área unitária, do mesmo tamanho, vendendo os mesmos artigos, mas pagando o aluguel em percentuais diferentes sobre o faturamento. Em um shopping center esse tratamento discriminatório é um contra-senso. (GOMES, Orlando. *Traços do perfil jurídico de um shopping center. Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial*. Vol. 4, dez/2010, p. 783) (grifou-se)

38. No mesmo sentido, João Augusto Basilio, em obra específica sobre o

tema, sustenta que em razão de, no momento da estipulação do locativo, serem levadas em conta circunstâncias especiais e não apenas o valor de mercado, em princípio, o locativo não pode ser alterado judicialmente (BASILIO, João Augusto. *Shopping Centers*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, pp. 178-179).

39. À luz dessas ideias, recentemente, a Quarta Turma do STJ decidiu que a discrepância entre o aluguel e o valor de mercado não justifica, por si só, a sua alteração. Confira-se a respectiva ementa:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO C/C REVISIONAL DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER. ALUGUEL. VALOR MÍNIMO. PERÍCIA. AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. AFASTAMENTO DOS TERMOS LIVREMENTE PACTUADOS PELAS PARTES. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. **A cláusula contratual em que se prevê a configuração do valor do aluguel não pode ser desprezada unicamente com fundamento na situação de mercado, mormente quando não há lastro suficientemente apto a demonstrar os motivos pelos quais a autonomia das partes não deve prevalecer. Precedentes.**

2. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1611717/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 09/12/2020) (grifou-se)

40. Apesar da regra da imutabilidade das cláusulas contratuais convencionadas no contrato de locação de espaço em *shopping centers*, deve-se atentar para o fato de que, em situações excepcionais e com vistas ao restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato, o ordenamento jurídico autoriza a revisão judicial da avença.

41. O art. 479 do CC/02 admite a revisão do contrato na hipótese de excessiva onerosidade superveniente e o art. 317 do mesmo diploma legal autoriza o juiz a revisar as prestações em decorrência de desequilíbrio ou desproporção superveniente com origem em motivos imprevisíveis. Trata-se da *cláusula rebus sic stantibus*, segundo a qual “o contrato permanece íntegro apenas quando não modificada, em sua fase de execução, a sua situação de recíproco sacrifício e benefício levada em consideração pelas partes no momento da sua conclusão” (MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Código Civil*. Vol. V. Tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 235).

42. Nessa linha de intelecção, a alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em *shopping center* somente é viável caso demonstrado pela parte postulante – locatário ou locador – o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível. Vale dizer, a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, *per si*, a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato.

43. No particular, como já mencionado, a Corte local anulou a sentença e determinou a realização de perícia técnica para aferir se há discrepância entre o locativo pactuado e o valor de mercado do imóvel (e-STJ, fl. 931).

44. Ocorre que, consoante destacado, eventual desarmonia entre o aluguel percentual ajustado pelas partes contratantes e o valor de mercado é insuficiente para ensejar a revisão do contrato. Assim, a perícia revela-se despropositada ao fim pretendido, sendo imperativo o restabelecimento da sentença.

V. Conclusão

45. Forte nessas razões, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao recurso especial, para restabelecer a sentença, inclusive no que concerne à responsabilidade pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

46. Dado o provimento do recurso especial, não há que se falar na majoração dos honorários recursais estabelecida pelo art. 85, § 11, do CPC/2015.