



É válida cláusula de shopping que dobra aluguel em dezembro

30/05/2016

É lícita a cláusula contratual que estipula o pagamento de aluguel dobrado no mês de dezembro em contratos de locação de espaço em shoppings. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que ressaltou que essa medida é peculiar ao tipo de negócio travado, que está incluída nas cláusulas excêntricas e que o administrador do shopping tem mais gastos no último mês do ano, por isso, é justa a contrapartida — desde que esteja claramente prevista em contrato.

Uma administradora de shopping entrou com recurso contra acórdão que afastou a cobrança em dobro. O tribunal da instância anterior entendeu que, apesar de ser prática comum, “na atual fase da economia (inflação controlada), não justificaria o pagamento do aluguel dobrado no mês de dezembro, devendo ser afastada a cobrança manifestamente abusiva limitando a irrestrita liberdade contratual em busca do equilíbrio decorrente da necessária função social do contrato”.

No STJ, o relator, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, votou pela reforma do acórdão. Segundo ele, a cobrança do 13º aluguel é prevista em cláusula contratual própria desse tipo peculiar de contrato de locação, incluindo-se entre as chamadas cláusulas excêntricas.

Sanseverino explicou que os aluguéis de espaços em shoppings são compostos de uma parte fixa e outra variável, sendo que o montante variável é calculado sobre o faturamento do estabelecimento, variando em torno de 7% a 8% sobre o volume de vendas.

“No mês de dezembro, é previsto o pagamento em dobro do aluguel para que o empreendedor ou o administrador indicado faça também frente ao aumento de suas despesas nessa época do ano”, disse o ministro.

Para o relator, o controle judicial sobre essas cláusulas é bastante restrito, e o tribunal estadual, ao afastar o pagamento do aluguel, contrariou o artigo 421 do Código Civil, combinado com o artigo 54 da Lei 8.245/91, por ser um dispositivo comum nesses tipos de contratos e por ter sido livremente pactuado entre as partes.

A turma, por unanimidade, entendeu pela prevalência do contrato de locação e determinou o pagamento dos aluguéis em atraso. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Processo 1.409.849

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-mai-30/valida-clausula-shopping-dobra-aluguel-dezembro/>