

Honorários podem ser incluídos em execução de locação em shopping

11/09/2020

A inclusão do valor relativo a honorários advocatícios contratuais na execução de um contrato de locação em shopping center é possível, conforme decidiu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) na análise do recurso de uma empreendedora da cidade paranaense de Londrina.

Divulgação



O shopping center de Londrina teve sucesso no recurso apresentado à corte superior
Divulgação

Esse entendimento foi aplicado pelo colegiado para dar provimento ao recurso da empresa, que cobrava os honorários do locatário de uma das lojas por ele ter desistido do negócio antes da inauguração do shopping. Nos autos, a empreendedora alegou que contrato previa que, no caso de não pagamento dos encargos contratuais, o locatário arcaria com todas as despesas e custas judiciais, além dos honorários advocatícios.

A decisão da corte superior modificou a sentença do Tribunal de Justiça do Paraná. No processo de execução contra o lojista, o TJ-PR entendeu que a cobrança dos honorários contratuais significaria *bis in idem*, uma vez que já seria devido o pagamento da verba sucumbencial.

No recurso ao STJ, a empreendedora do shopping alegou, entre outros pontos, que o contrato de locação é regido pelas normas de Direito Empresarial e que, assim, não seria abusivo exigir verba que foi livremente pactuada pelas partes. Essa tese foi acolhida pela 3ª Turma.

Segundo o relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, os honorários contratuais não se confundem com os sucumbenciais porque os primeiros decorrem da contratação do advogado para atuar na ação, enquanto os segundos remuneram aquele que alcançou êxito no processo. O ministro lembrou que o artigo 22 da Lei 8.906/1994 assegura aos advogados o direito aos honorários convencionais e aos de sucumbência.



O ministro argumentou também que, em regra, os honorários contratuais são devidos por aquele que contrata o advogado para atuar em seu favor, mas, no caso em julgamento, o contrato de locação previa que o locatário deveria pagar os honorários do advogado do locador, razão pela qual não se trata do pagamento da mesma verba, como entendeu o TJ-PR, mas do repasse de custo do locador para o locatário.

Villas Bôas Cueva ressaltou que, de acordo com o artigo 54 da Lei 8.245/1991, "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei". Além disso, segundo ele, a atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre concorrência. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1644890**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-set-11/honorarios-podem-incluidos-execucao-locacao-shopping/>