

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.409.849 - PR (2013/0342057-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**RECORRENTE** : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS  
LTDA  
**ADVOGADOS** : FÁBIO ADALBERTO CARDOSO DE MORAIS E OUTRO(S)  
HENRIQUE KURSCHIEDT  
**RECORRIDO** : F1 COMÉRCIO DE ROUPAS E ARTIGOS DE COURO LTDA  
E OUTROS  
**ADVOGADO** : TATIANA ALESSANDRA ESPINDOLA E OUTRO(S)

**EMENTA**

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro.*

*2. 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.*

*3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.*

*4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 26 de abril de 2016. (Data de Julgamento)

**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
Relator



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.409.849 - PR (2013/0342057-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**RECORRENTE** : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS  
LTDA  
**ADVOGADOS** : FÁBIO ADALBERTO CARDOSO DE MORAIS E OUTRO(S)  
HENRIQUE KURSCHIEDT  
**RECORRIDO** : F1 COMÉRCIO DE ROUPAS E ARTIGOS DE COURO LTDA  
E OUTROS  
**ADVOGADO** : TATIANA ALESSANDRA ESPINDOLA E OUTRO(S)

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**(Relator):**

Trata-se de recurso especial interposto por CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA. em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná, assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - REVELIA - PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE - IRRESIGNAÇÃO - CONTRATO ATÍPICO - APLICABILIDADE DA LEI DE LOCAÇÕES - CLÁUSULAS ABUSIVAS - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO - NECESSIDADE DE RESTABELECER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL - AFASTAMENTO DA COBRANÇA DO ALUGUEL EM DOBRO NO MÊS DE DEZEMBRO - JUROS DE MORA - OBRIGAÇÃO COM VENCIMENTO CERTO - INCIDÊNCIA A PARTIR DA INADIMPLÊNCIA - RECURSO CONHECIDO A PARCIALMENTE PROVIDO. (fl. 167)*

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos para autorizar a compensação dos valores pagos em dobro (fls. 220/223).

Opostos novos embargos, foram rejeitados (fls. 244/248).

No recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, o/a recorrente apontou, além do dissídio jurisprudencial, ofensa ao artigo 54 da Lei 8.245/91 porquanto a cobrança do décimo terceiro aluguel no mês de dezembro não é abusiva ou ilegal, estando a cláusula que a estipula em consonância com referida norma, que concede aos

# *Superior Tribunal de Justiça*

contratantes liberdade e sendo justificada pelo aumento significativo das vendas neste período do ano.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 255/267.

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.409.849 - PR (2013/0342057-0)**

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
(Relator):**

Eminentes Colegas. A polêmica devolvida ao conhecimento desta Corte situa-se em torno da validade da cláusula constante de contratos de locação de espaço em Shopping Center, estabelecendo a duplicação do valor do aluguel no mês de dezembro (aluguel dúplice ou 13º aluguel).

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso especial, passo diretamente à análise do mérito.

Conforme destacado pelo acórdão recorrido, o presente contrato de locação deve ser analisado com base no disposto no art. 54 da Lei de Locações (Lei n. 8245/91), que admite a livre pactuação das cláusulas no contrato de locação de espaço em shopping center firmado entre lojistas e empreendedores, observadas as disposições da referida lei.

No caso, o Tribunal de origem afastou a cobrança de aluguel em dobro nos contratos de aluguel de Shopping Center por entender que, "embora prática corrente, na atual fase da economia (inflação controlada), não mais justificaria o pagamento do aluguel dobrado no mês de dezembro, devendo, desta sorte, ser afastada a cobrança manifestamente abusiva limitando a irrestrita liberdade contratual em busca do equilíbrio decorrente da necessária função social do contrato" (fls. 170).

Com a devida vênia, merece reforma o acórdão recorrido.

O controle judicial das cláusulas contratuais constantes de contrato de locação de espaço em Shopping Center deve ser estabelecido a partir dos princípios reitores do sistema de Direito Empresarial, partindo-se,

# *Superior Tribunal de Justiça*

naturalmente, do disposto no art. 54 da Lei de Locações (Lei 8245/91).

Com efeito, a locação de espaço em "shopping center" é uma modalidade de contrato empresarial, contendo fundamentalmente os seguintes elementos: o consentimento dos contratantes, a cessão do espaço e o aluguel.

O aluguel, que é a remuneração paga pelo lojista ao empreendedor pela utilização do espaço em "shopping center", constitui o elemento que enseja as maiores dificuldades nesse contrato.

A remuneração compreende o aluguel, a contribuição para o fundo de promoções coletivas, a "res sperata" e as despesas de administração.

O aluguel em si é composto de uma parte fixa e de uma parte variável.

A parcela fixa é estabelecida em um valor preciso no contrato com possibilidade de reajuste pela variação da inflação, correspondendo a um aluguel mínimo mensal.

A parcela variável consiste em um percentual sobre o montante de vendas (faturamento do estabelecimento comercial), variando em torno de sete (7%) a oito por cento (8%) sobre o volume de vendas.

Se o montante em dinheiro do percentual sobre as vendas for inferior ao valor do aluguel fixo, apenas este deve ser pago; se for superior, paga-se somente o aluguel percentual.

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, sendo também chamado de aluguel dúplice ou 13º aluguel.

A cobrança do décimo terceiro aluguel é prevista em cláusula contratual própria desse tipo peculiar de contrato de locação, incluindo-se entra as chamadas cláusulas excêntricas, conforme denominação cunhada por ORLANDO GOMES.

A discussão acerca da sua validade dessa cláusula contratual centra-se na

tensão entre os princípios da autonomia privada e da função social do contrato.

Em sede doutrinária, já tive oportunidade de discorrer acerca do princípio da autonomia privada (*Responsabilidade Civil no Código do Consumidor e a Defesa do Fornecedor*. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 33).

O princípio da autonomia privada corresponde ao poder reconhecido pela ordem jurídica aos particulares para dispor acerca dos seus interesses, notadamente os econômicos (autonomia negocial), realizando livremente negócios jurídicos e determinando os respectivos efeitos (PRATA, Ana. *A tutela constitucional da autonomia privada*. Coimbra: Almedina, 1982, p. 11).

Miguel Reale, em sua obra *O projeto de código civil* (São Paulo: Saraiva, 1986. p. 9), esclarece textualmente o seguinte:

*“É que se chama autonomia da vontade, e que, na minha concepção filosófica-jurídica, denomino poder negocial”.*

A autonomia privada, embora modernamente tenha cedido espaço para outros princípios (como a boa-fé e a função social do contrato), apresenta-se, ainda, como a pedra angular do sistema de direito privado, especialmente no plano do Direito Empresarial.

O pressuposto imediato da autonomia privada é a liberdade como valor jurídico. Mediamente, o personalismo ético aparece também como fundamento, com a concepção de que o indivíduo é o centro do ordenamento jurídico e de que sua vontade, livremente manifestada, deve ser resguardada como instrumento de realização de justiça (AMARAL NETO, op. cit. p. 17).

Na sua dimensão moderna, o princípio da autonomia privada passou a ter sede constitucional, não apenas quando se protege a livre iniciativa econômica (art. 170 da Constituição Federal), como também quando se confere proteção à liberdade individual (art. 5º da Constituição Federal). Liga-se, assim, a autonomia privada ao próprio desenvolvimento da dignidade humana, embora não atue, naturalmente, de forma absoluta, sofrendo limitações de outros

princípios (boa-fé, função social, ordem pública).

O princípio da autonomia privada concretiza-se, fundamentalmente, no direito contratual, através de uma tríplice dimensão: a liberdade contratual, a força obrigatória dos pactos e a relatividade dos contratos.

A liberdade contratual representa o poder conferido às partes de escolher o negócio a ser celebrado, com quem contratar e o conteúdo das cláusulas contratuais. É a ampla faixa de autonomia conferida pelo ordenamento jurídico à manifestação de vontade dos contratantes.

O princípio da relatividade dos contratos expressa, em síntese, que a força obrigatória desse negócio jurídico é restrita às partes contratantes (*res inter alios acta*). Apenas os contratantes vinculam-se entre si. O contrato é lei entre as partes, mas apenas entre as partes. Os direitos e as obrigações nascidos de um contrato não atingem terceiros, cuja manifestação de vontade não teve participação na formação desse negócio jurídico. De outro lado, nenhum terceiro pode intervir no contrato regularmente celebrado. Limita-se, assim, até mesmo, a atuação legislativa do próprio Estado, em face da impossibilidade de uma lei nova incidir retroativamente sobre contrato regularmente celebrado por constituir ato jurídico perfeito. Admite-se apenas a revisão administrativa e judicial dos contratos nos casos expressamente autorizados pelo ordenamento jurídico (SILVA, Luiz Renato Ferreira da. *Revisão dos contratos: do código civil ao código do consumidor*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 24).

Já a força obrigatória dos contratos é o contraponto da liberdade contratual. Se o agente é livre para realizar qualquer negócio jurídico dentro da vida civil, deve ser responsável pelos atos praticados, pois os contratos são celebrados para serem cumpridos (*pacta sunt servanda*). A necessidade de efetiva segurança jurídica na circulação de bens impele a idéia de responsabilidade contratual, mas de forma restrita aos limites do contrato. O exercício da liberdade contratual exige responsabilidade quanto aos efeitos dos

pactos celebrados.

Assim, a autonomia privada, como bem delineado no Código Civil de 2002 (arts. 421 e 422) e já reconhecido na vigência do Código Civil de 1916, não constitui um princípio absoluto em nosso ordenamento jurídico, sendo relativizada, entre outros, pelos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da prevalência do interesse público.

Essa relativização resulta, nas palavras do Min. **Eros Grau** (*A ordem econômica na Constituição de 1988*, 13ª Edição, rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 92), o reconhecimento de que os contratos, além do interesse das partes contratantes, devem atender também aos “fins últimos da ordem econômica”.

Neste contexto, visando à promoção destes fins, admite o Direito brasileiro, expressamente, a revisão contratual, diante da alteração superveniente das circunstâncias que deram origem ao negócio jurídico (teoria da imprevisão, teoria da base objetiva etc.).

Nada obstante, a par de não se ter reconhecido, no caso dos autos, qualquer destas alterações, não previstas, deve ser mínima, em respeito à vontade manifestada de forma efetivamente livre pelas partes.

Neste sentido, **Fábio Ulhoa Coelho** (*O futuro do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 166) chega a reconhecer a vigência, neste campo do direito, do princípio da “plena vinculação dos contratantes ao contrato”, ou seja uma especial força obrigatória dos efeitos do contrato (*pacta sunt servanda*), em grau superior ao do Direito Civil, cujo afastamento somente poderia ocorrer em hipóteses excepcionais.

Efetivamente, no Direito Empresarial, regido por princípios peculiares, como a livre iniciativa, a liberdade de concorrência e a função social da empresa, a presença do princípio da autonomia privada é mais saliente do que em outros setores do Direito Privado.

# *Superior Tribunal de Justiça*

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.

Assim sendo, não poderia o Tribunal de origem, sem contrariar o disposto no art. 421 do Código Civil, combinado com o art. 54 da Lei 8.245/91, ter afastado a cláusula que previa o pagamento do aluguel, em dobro, no mês de dezembro, que é tradicional nesse tipo de contrato, tendo sido livremente pactuada entre as partes.

Necessário, portanto, ante a concreção dos princípios da obrigatoriedade e da relatividade dos contratos, consectários lógicos do princípio da autonomia privada, o provimento do recurso especial, restabelecendo-se os comandos da sentença.

**Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial.**

Ficam restabelecidos os comandos da sentença, inclusive quanto à distribuição dos encargos de sucumbência.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0342057-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.409.849 / PR**

Números Origem: 00045388820098160001 0023312009 201200082827 233109 23312009  
45388820098160001 7560825 756082500 756082501 756082502 756082503

PAUTA: 26/04/2016

JULGADO: 26/04/2016

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CRYSTAL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO ADALBERTO CARDOSO DE MORAIS E OUTRO(S)

HENRIQUE KURSCHIEDT

RECORRIDO : FI COMÉRCIO DE ROUPAS E ARTIGOS DE COURO LTDA E OUTROS

ADVOGADO : TATIANA ALESSANDRA ESPINDOLA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.