

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.818 - DF (2013/0357088-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : ESTOK COMÉRCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : ANTÔNIO LOPES MUNIZ E OUTRO(S)  
EDUARDO JOSÉ DE OLIVEIRA COSTA  
RECORRIDO : FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA CENTRUS  
ADVOGADOS : EDUARDO PANZOLINI E OUTRO(S)  
DIEGO DA SILVA VENCATO E OUTRO(S)

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING CENTER*. CLÁUSULA CONTRATUAL LIMITADORA DO VALOR DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL MENSAL MÍNIMO. RENÚNCIA PARCIAL. VALIDADE. PRESERVAÇÃO DO PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA*.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com pedido revisional do valor do aluguel mensal mínimo.
2. Recurso especial que veicula a pretensão de que seja reconhecida a validade de cláusula de contrato de locação de imóvel situado em *shopping center* que estabelece critérios para a revisão judicial do aluguel mensal mínimo.
3. O princípio do *pacta sunt servanda*, embora temperado pela necessidade de observância da função social do contrato, da probidade e da boa-fé, especialmente no âmbito das relações empresariais, deve prevalecer.
4. A cláusula que institui parâmetros para a revisão judicial do aluguel mínimo visa a estabelecer o equilíbrio econômico do contrato e viabilizar a continuidade da relação negocial firmada, além de derivar da forma organizacional dos *shoppings centers*, que têm como uma de suas características a intensa cooperação entre os empreendedores e os lojistas.
5. A renúncia parcial ao direito de revisão é compatível com a legislação pertinente, os princípios e as particularidades aplicáveis à complexa modalidade de locação de espaço em *shopping center*.
6. Recurso especial provido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide A Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de outubro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva  
Relator

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.818 - DF (2013/0357088-7)

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por ESTOK COMÉRCIAL E REPRESENTAÇÕES Ltda., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Noticiam os autos que o ora recorrido, Fundação Banco Central de Previdência Privada - CENTRUS, ajuizou ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com revisional de aluguel contra a recorrente.

Formulado pedido cumulado sucessivo porque, uma vez reconhecida a nulidade do contrato, requer a revisão do valor do aluguel mínimo, o juízo de primeiro grau julgou procedente, em parte, os pedidos deduzidos na inicial para declarar a nulidade da cláusula 4.1.1.1 do contrato e fixar o valor locativo devido pela ré em R\$ 61.768,75 (sessenta e um mil setecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Irresignados, o recorrente e a recorrida interpuseram recurso de apelação (e-STJ fls. 853-872 e 904-910).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso em aresto assim ementado:

*"REVISIONAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. ALUGUEL MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. HONORÁRIOS.*

*1 - Não é juridicamente impossível pedido de anulação de cláusula contratual que impede a revisão judicial de aluguel de área em shopping center.*

*2 - Demonstrada a necessidade de intervenção judicial para adequação ao valor de mercado do aluguel não há carência da ação por falta de interesse de agir.*

*3 - Se inúteis ao deslinde da causa, desnecessária a prova testemunhal ou a realização da nova perícia, diante das provas produzidas e da regularidade do laudo do perito do juízo.*

*4 - Em contrato de locação de loja em shopping center é nula a cláusula que limita o direito do locador à revisão do aluguel mínimo, a despeito de livremente pactuada, pois fere o equilíbrio entre as partes.*

*5 - O valor do novo aluguel fixado na sentença não é o valor do aluguel de mercado à época da citação, mas o valor determinado pelo juízo na sentença, valor que retroage à data da citação.*

*6 - Honorários fixados em valor razoável, com base no art. 20, § 4º, do CPC, devem ser mantidos.*

*7 - Agravo retido não provido. Apelações não providas" (fl. 959 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 979-981 e-STJ).

Em suas razões (e-STJ fls. 138-146), a recorrente aponta violação dos seguintes

# Superior Tribunal de Justiça

dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 535 do Código de Processo Civil - por negativa de prestação jurisdicional;

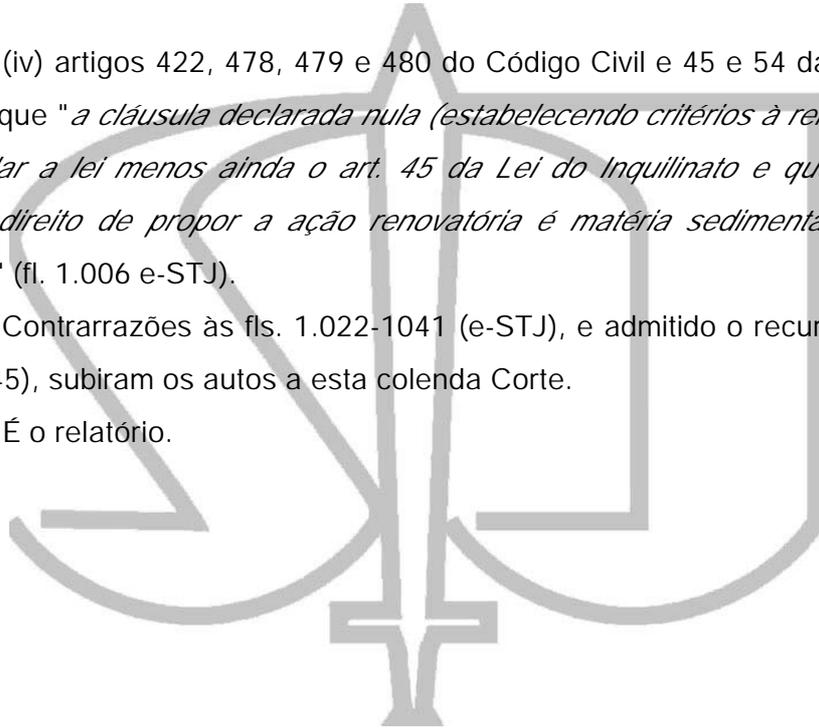
(ii) artigos 122 do Código Civil e 19 da Lei nº 8.245/1991- ao argumento de que "*não foi observado o triênio de carência para a revisão judicial do aluguel, a ser contado no presente caso da renovação automática do contrato, operada em 01/11/2005*" (fl. 1.003 e-STJ);

(iii) artigos 884 do Código Civil e 69 da Lei nº 8.245/1991- por entender que a fixação do aluguel deve ocorrer na data da citação, sob pena de ocorrência do enriquecimento sem causa, e

(iv) artigos 422, 478, 479 e 480 do Código Civil e 45 e 54 da Lei nº 8.245/1991 - por entender que "*a cláusula declarada nula (estabelecendo critérios à renovação do contrato) não visa burlar a lei menos ainda o art. 45 da Lei do Inquilinato e que a possibilidade de renúncia ao direito de propor a ação renovatória é matéria sedimentada no ordenamento jurídico pátrio*" (fl. 1.006 e-STJ).

Contrarrazões às fls. 1.022-1041 (e-STJ), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 1.043-1.045), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.413.818 - DF (2013/0357088-7)

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação merece prosperar.

### 1. Origem

O presente recurso especial tem origem na ação declaratória de nulidade de cláusula contratual com pedido revisional de valor de aluguel.

### 2. Preliminar

#### 2.1. Da negativa de prestação jurisdicional

De início, inviável o acolhimento da pretensão recursal no tocante ao art. 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Sobre o tema, o seguinte precedente:

*"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)*

*1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível. (...)"*

(AgRg no REsp 965.541/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 17/5/2011, DJe 24/05/2011).

### 3. Mérito

Cinge-se a controvérsia a examinar a nulidade ou não de cláusula de contrato de locação de imóvel situado em *shopping center*, que estabelece critérios para a revisão judicial do aluguel mensal mínimo.

A locação de área em *shopping center* é negócio jurídico de natureza mista, submetido a cláusulas específicas relacionadas ao interesse do empreendedor no êxito do comércio exercido pelo lojista.

Na lição de Orlando Gomes:

# Superior Tribunal de Justiça

"(...)

*Por força de sua causa unitária e em razão de suas peculiaridades e da falta de regramento específico, o contrato é atípico misto - unidade orgânica. Sua causa típica é tirar proveito da estrutura do empreendimento, obtendo lucro ao participar do sucesso comercial de cada loja, por meio de cobrança de uma remuneração variável e procurando sempre tornar o empreendimento atraente para o público. Causa distinta da que especializa a locação. O locador tem como objetivo o lucro assim como o empreendedor, mas este conquista seu objetivo exercendo atividade empresarial própria".* (GOMES, Orlando. Traços do perfil jurídico de um shopping center. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, pág. 94)

Uma das peculiaridades do contrato de locação em *shopping center* diz respeito à forma de remuneração devida pelos lojistas para ocupação das instalações do empreendimento, que é a estipulação de duplo aluguel.

Em regra, a retribuição devida pelo lojista é constituída por um aluguel fixo (ou remuneração mínima) e por um aluguel variável. Enquanto a remuneração mínima é estabelecida por meio de acordo entre o dono do empreendimento e o lojista, reajustável em períodos, a variável é calculada sobre o faturamento bruto do lojista.

Desse modo, prevalecerá a remuneração que alcançar maior índice, ou seja, aquela em que predomine o quantitativo mais alto: se for o valor percentual do faturamento bruto obtido pela loja, será este o devido, se for o aluguel mínimo corrigido, obviamente, este que prevalecerá.

A previsão de duas modalidades de remuneração devida pelo locatário é inerente ao contrato em questão, sendo que o aluguel mínimo serve como garantia do preço da locação, ao passo que o valor percentual retrata o equilíbrio do pacto.

No caso dos autos, a recorrida firmou com a recorrente, empresa Tok & Stok (nome fantasia) contrato de locação de salão em *shopping center* localizado em Recife, pelo prazo de cinco anos, cujo vencimento ocorreu em 1º/11/2005, o qual foi automaticamente renovado por mais cinco anos.

Aproximadamente quatro meses após a renovação automática do contrato, em 28/4/2006, a recorrida ajuizou ação judicial com a finalidade de ver reconhecida a nulidade da cláusula contratual que limita a revisão judicial do aluguel mensal mínimo e sucessivamente a revisão do valor.

A referida cláusula está assim redigida:

*"Caso a LOCADORA venha a requerer judicialmente a revisão do aluguel mensal mínimo, observado o disposto no item 4.1.1.2 abaixo, fica desde já estabelecido que independentemente do valor que vier a ser fixado*

# Superior Tribunal de Justiça

*judicialmente, a LOCATÁRIA não estará obrigada a pagar a título de aluguel mínimo, valor superior à média dos seis últimos aluguéis percentuais pagos na época da incidência do aluguel mensal mínimo revisto judicialmente. O disposto nesta cláusula se aplicará também em caso de renovação do contrato". (grifou-se)*

A despeito da conclusão das instâncias ordinárias, à luz da legislação pertinente, dos princípios e das particularidades inerentes à espécie contratual ora em exame, a cláusula é válida.

O art. 54 da Lei nº 8.245/1991 prevê que:

*"Art. 54. 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." (grifou-se)*

Assim, o citado dispositivo consagra o princípio do *pacta sunt servanda*, de modo que a ingerência judicial nas obrigações livremente pactuadas entre as partes somente deve ser admitida excepcionalmente.

Isso porque o princípio do *pacta sunt servanda*, embora temperado pela necessidade de observância da função social do contrato, da probidade e da boa-fé, especialmente no âmbito das relações empresariais, deve prevalecer.

Sobre o princípio da obrigatoriedade dos efeitos dos contratos, oportunas as considerações exaradas pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.158.815/RJ:

*"(...)*

*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, aliás, no Código de 1916, a intervenção do Estado no campo do Direito Privado, mais precisamente no plano do Direito Empresarial – em que se situa a relação jurídica estabelecida entre a recorrente e as recorridas –, 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 força obrigatória dos efeitos do contrato (pacta sunt servanda) em grau superior ao do Direito Civil, cujo afastamento somente poderia ocorrer em hipóteses excepcionais.*

# Superior Tribunal de Justiça

Efetivamente, no Direito Empresarial, regido por princípios peculiares, como a liberdade de 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.

*Naturalmente, mesmo no Direito Empresarial, pode haver a necessidade de mitigação do princípio da autonomia privada, especialmente quando houver desigualdade material entre as empresas contratantes”*(grifou-se)

Na hipótese em exame, a excepcionalidade apta a afastar as disposições contratuais livremente entabuladas não se encontram presentes.

Com efeito, é indiscutível que as partes que assinaram a avença, de um lado o lojista locador e do outro locatário proprietário de imóveis em *shopping center*, detêm experiência necessária para avaliar previamente as condições estabelecidas no contrato celebrado, a razoabilidade e a viabilidade do pacto considerando-se as peculiaridades dessa complexa modalidade de negócio jurídico de aglutinação de varejistas.

De sorte que é inegável, em princípio, a igualdade formal entre o lojista de *shopping center* e o empreendedor.

Nessa linha, Orlando Gomes assevera:

*“O contrato de locação firmado entre o locador e locatário, segundo um formulário-tipo ou standard, é um contrato normativo como outro qualquer. Todas as partes nele se mantêm atentas a todas as obrigações no momento da contratação, pois dele decorre não apenas a ocupação de um espaço, mas toda a estruturação de um negócio organizado e complexo. Ambas as partes - locador e locatário - são, naturalmente, experimentados negociantes, que sabem o que desejam e são juízes de seus próprios interesses. Não tem cabimento, portanto, a tutela jurisdicional para equilíbrio das duas relações contratuais entre as partes, pois não se cogita de parte mais fraca ou inexperiente”. (Shopping Centers. Aspectos Jurídicos, pág. 147, Revista dos Tribunais, Coordenadores: José Soares Arruda e Carlos Augusto da Silveira Lobo - grifou-se)*

Ademais, a cláusula que institui parâmetros para a revisão judicial do aluguel mínimo visa a estabelecer o equilíbrio econômico do contrato - mantendo a equivalência e a proximidade entre o valor mínimo e o percentual sobre o faturamento - e viabilizar a continuidade da relação negocial firmada, além de derivar da forma organizacional dos *shoppings centers*, que têm como uma de suas características a intensa cooperação entre os empreendedores e os lojistas.

No ponto, pela clareza, cumpre destacar o seguinte trecho do voto vencido do aresto combatido:

# Superior Tribunal de Justiça

"(...)

*Em relação ao pedido de anulação da cláusula 4.1.1.1, apresento ponderação divergente, com a devida venia. O contrato celebrado não previu valor fixo, ou nominalmente inflexível, mas, diferentemente, estabeleceu que '(...) o valor do aluguel mensal, livremente convencionado, é o que resultar maior entre o aluguel mínimo e o aluguel sobre o faturamento' (fl. 82)*

*Como se observa, optaram as partes por incluir álea específica e suplementar, condicionada à apuração das vendas efetuadas pela empresa locatária. A cláusula 4.1.2 (fl. 83) prevê a cobrança de '(...) aluguel percentual de 1,4% sobre as vendas brutas efetuadas na loja a consumidor, tomando-se por base o valor do preço à vista', excluídas determinadas parcelas que o contrato identifica.*

*Considerando que se trata de contrato paritário, celebrado sem nenhum indicativo de hipossuficiência, improcede a alegada nulidade da cláusula 4.1.1.1, segundo o qual o aluguel mensal mínimo não pode superar '(...) a média dos seis últimos aluguéis percentuais pagos' (fl. 4) pois, além de representar garantia para as partes no tocante ao limite dos valores locatícios, estabelece critério de valoração que leva em consideração o faturamento do locatário. Portanto, o aluguel mensal mínimo (parte fixa do valor), além de outros critérios de avaliação, não poderá superar o valor médio do aluguel percentual verificado durante seis meses anteriores à renovação. A cláusula traz equilíbrio e limites para a equação econômica do contrato. Portanto, considero-a válida" (fl. 973 e-STJ).*

De fato, referida cláusula visa preservar uma das principais características da locação em *shopping centers* que é o sistema de dúplice cobrança de aluguel, pois se a diferença entre o aluguel mínimo e o sobre o faturamento da loja for de tal modo exacerbada, o aluguel mínimo se tornará a única maneira de remuneração do locador.

Sob outra perspectiva, considerando-se, como consignado no acórdão recorrido (fl. 968 e-STJ), que a empresa recorrente é loja âncora, espécie que exerce maior força atrativa sobre os consumidores, valorizando o empreendimento e criando a chamada clientela de corredor, possui um tratamento diferenciado no que diz respeito à fixação do valor do aluguel, de modo que os investidores, em sua maioria, oferecem vantagens para que a loja âncora se instale no *shipping center* em virtude da sua capacidade de atrair outros lojistas e fortalecer o *mix* do empreendimento.

Devido a tais circunstâncias é que se afigura temerária a intervenção judicial nas estipulações contratuais celebradas entre as partes, tendo em vista que todas essas particularidades dificilmente aparecem nos autos, ou são de difícil comprovação.

Além disso, a título de reforço, ressalte-se que a jurisprudência desta Corte admite a validade de cláusula contratual em que o locador renuncia ao direito de ingresso com ação revisional de aluguel pelo prazo avençado.

# Superior Tribunal de Justiça

Sobre o tema, os seguintes precedentes:

*"AGRAVO INTERNO. LOCAÇÃO. VALOR PACTUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. VALIDADE. PRECEDENTES.*

*1. Havendo, no contrato de locação, cláusula expressa de renúncia ao direito de revisão, fica impedida a alteração, no prazo original, do valor fixado para o aluguel.*

*2. Agravo interno ao qual se nega provimento" (AgRg no REsp 692.703/SP, Rel. Ministro CELSO LIMONGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/SP), SEXTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 07/06/2010 - grifou-se).*

*"CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. PEDIDO REVISIONAL. CLÁUSULA RENUNCIATIVA. VALIDADE.*

*1 - Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da Lei nº 8.245/91 e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de propor ação revisional de aluguel, considerando-se ratificada se, após renovação da avença, continua a integrar os seus termos sem nenhuma objeção da parte interessada. Precedente desta Corte.*

*2 - Recurso não conhecido" (REsp 243.283/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 16/03/2000, DJ 10/04/2000 - grifou-se).*

Ora, se é admitida, como acima demonstrado, a cláusula de renúncia ao direito de propor a ação revisional de aluguel, de igual maneira é válida a cláusula em análise, pois configura, em verdade, renúncia parcial ao direito de revisão.

Por fim, em decorrência do reconhecimento da validade da cláusula contratual, resta prejudicada a análise do pedido sucessivo de revisão do valor do aluguel mensal fixo.

Em vista das considerações acima, os demais tópicos do recurso especial devem ser considerados prejudicados.

#### 4. Dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial a fim de, nos termos do art. 269, I, do CPC, julgar improcedentes os pedidos deduzidos na inicial.

Ônus da sucumbência invertidos.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2013/0357088-7      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.413.818 / DF**

Números Origem: 20060110399403 20060110399403RES

PAUTA: 14/10/2014

JULGADO: 14/10/2014

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ESTOK COMÉRCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO LOPES MUNIZ E OUTRO(S)  
EDUARDO JOSÉ DE OLIVEIRA COSTA

RECORRIDO : FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA CENTRUS

ADVOGADOS : EDUARDO PANZOLINI E OUTRO(S)  
DIEGO DA SILVA VENCATO 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 Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.