



Número: **0700187-21.2025.8.07.0001**

Classe: **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **6ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Alfeu Machado**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Salas 415 e 417, Bloco A, 4º andar, ALA B, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **23/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 999.632,69**

Processo referência: **0700187-21.2025.8.07.0001**

Assuntos: **Locação de Imóvel**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MULTIPLAN JACAREPAGUA I LTDA. (APELANTE)	LUIZA MAGALHAES ZERBONE (ADVOGADO) DANIELA CUNHA ATEM (ADVOGADO) JOSE RICARDO PEREIRA LIRA (ADVOGADO) CARINE LINES BRAGA (ADVOGADO) PAULO FERREIRA CHOR (ADVOGADO)
PARKJACAREPAGUA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (APELANTE)	CARINE LINES BRAGA (ADVOGADO) LUIZA MAGALHAES ZERBONE (ADVOGADO) DANIELA CUNHA ATEM (ADVOGADO) JOSE RICARDO PEREIRA LIRA (ADVOGADO) PAULO FERREIRA CHOR (ADVOGADO)
P.R.V. DE MORAES CARDOSO CURSOS PROFISSIONALIZANTES EIRELI (APELADO)	
JOSE ANTONIO CARDOSO FILHO (APELADO)	
DENISE ALVARENGA CARDOSO (APELADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
84793898	25/05/2026 15:34	Acórdão	Acórdão
82030732	25/05/2026 15:34	Ementa	Ementa
82030733	25/05/2026 15:34	Relatório	Relatório
82030734	25/05/2026 15:34	Voto do Magistrado	Voto



Órgão	6ª Turma Cível
Processo N.	EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL 0700187-21.2025.8.07.0001
APELANTE(S)	PARKJACAREPAGUA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. e MULTIPLAN JACAREPAGUA I LTDA.
APELADO(S)	P.R.V. DE MORAES CARDOSO CURSOS PROFISSIONALIZANTES EIRELI, JOSE ANTONIO CARDOSO FILHO e DENISE ALVARENGA CARDOSO
Relator	Desembargador ALFEU MACHADO
Acórdão Nº	2126000

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA À INICIAL. CUMPRIMENTO. OMISSÃO CONFIGURADA. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. NATUREZA DAS VERBAS. SUFICIÊNCIA DOCUMENTAL. ALUGUÉIS E MULTA RESCISÓRIA. LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE INDEPENDENTES DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO PELO LOCADOR. ENCARGOS COMUNS E AR-CONDICIONADO. COBRANÇA COM BASE EM ORÇAMENTO APROVADO EM ASSEMBLEIA. POSSIBILIDADE. IPTU. COMPROVAÇÃO JUNTADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS DE 20%. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. EFEITOS INFRINGENTES. ACOLHIMENTO. PROVIMENTO DA APELAÇÃO. RECEBIMENTO DA EXECUÇÃO E RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

I. CASO EM EXAME

Embargos de declaração opostos contra acórdão que manteve a extinção de execução de título extrajudicial, ao fundamento de não atendimento à determinação de emenda da petição inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Verificar a existência de omissão no acórdão quanto ao enfrentamento das teses recursais relativas à suficiência da documentação apresentada para instrução da execução e à natureza das verbas cobradas.

III. RAZÕES DE DECIDIR



Configurada omissão relevante, pois o acórdão deixou de enfrentar argumentos aptos a infirmar a conclusão adotada. Nos contratos empresariais de locação em shopping center, aluguéis e multa rescisória são verbas objetivamente definidas no contrato e comprovadas por boletos inadimplidos; encargos comuns e ar-condicionado são exigíveis com base em orçamento aprovado em assembleia; o IPTU teve comprovantes de pagamento juntados; e é válida a inclusão de honorários advocatícios contratuais previstos em cláusula expressa, cumuláveis com honorários sucumbenciais. Ainda que houvesse eventual insuficiência parcial, impõe-se o prosseguimento da execução quanto às verbas documentalmente amparadas, em observância à primazia do julgamento de mérito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para dar provimento à apelação, afastar a extinção sem resolução do mérito e **determinar o prosseguimento da execução**, com retorno dos autos à origem para regular recebimento da emenda e citação dos executados.

Tese de julgamento: *“É omissa o acórdão que deixa de enfrentar argumentos juridicamente relevantes e aptos a infirmar a conclusão adotada quanto ao indeferimento da petição inicial executiva. Atendida a finalidade da ordem de emenda, à luz da natureza das verbas exigidas e da documentação apresentada, deve prevalecer o princípio da primazia do julgamento de mérito, com o regular prosseguimento da execução.”*

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ALFEU MACHADO - Relator, LEONARDO ROSCOE BESSA - 1º Vogal e ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDOS. ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 25 de maio de 2026

Desembargador ALFEU MACHADO
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por **PARKJACAREPAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e MULTIPLAN JACAREPAGUÁ I LTDA** em face do v.



acórdão nº 2084810 (ID 80765488) que, de forma unânime, negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo **ora embargante**.

O referido acórdão restou ementado nos seguintes termos:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA À INICIAL. NÃO ATENDIMENTO. APLICAÇÃO DOS ARTS. 801 E 924, I, AMBOS DO CPC. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta contra sentença que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, com base nos arts. 801 e 924, I, ambos do Código de Processo Civil (CPC), ante a ausência de emenda à inicial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve o cumprimento da ordem de emenda à petição inicial.

III. Razões de decidir

3. A petição inicial deve ser instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação. Dessa forma, para ser recebida, deve estar necessariamente acompanhada dos documentos reputados essenciais ou comprovar as razões da ausência, conforme entendimento do julgador.

4. No entanto, deve-se oportunizar à parte a emenda da petição inicial, caso esteja em desacordo com as exigências legais. Somente se não for cumprida a diligência exigida no prazo legal previsto poderá o juiz indeferir a petição inicial.

5. No particular, verifica-se que não foi atendido o comando judicial no sentido de sanar os vícios identificados na exordial pelo juízo, mesmo tendo sido concedida oportunidade para tanto, revelando-se escorreita a extinção do feito, sem resolução do mérito, em razão da ausência de emenda à inicial.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: A ausência de emenda à petição inicial, mesmo após regular intimação para suprir vícios apontados, justifica a extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos dos arts. 801 e 924, I, do CPC.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 320, 321, 485, I, 801 e 924, I.

Jurisprudência relevante citada: TJDF, Acórdão 1624008, 0744107-84.2021.8.07.0001, Relator(a): SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 28/09/2022, publicado no DJe: 20/10/2022; Acórdão 1275748, 0729984-52.2019.8.07.0001, Relator(a): ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 19/08/2020, publicado no DJe: 04/09/2020; e, etc.

Nos aclaratórios (ID 81462541), as embargantes sustentam a existência de omissão no acórdão, ao argumento de que o colegiado deixou de enfrentar as teses deduzidas na apelação, limitando-se a afirmar que a determinação judicial não teria sido cumprida. Alegam que tal circunstância viola o dever de fundamentação previsto no art. 489, §1º, IV, do CPC, vez que não foram examinados os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, especialmente quanto à desnecessidade da juntada dos documentos exigidos pelo juízo de origem.

Sustentam que a execução foi devidamente instruída com o contrato de locação, normas gerais, estatuto da associação de lojistas, regimento interno do empreendimento, boletos



inadimplidos, planilha de débito, memórias de cálculo e atas de assembleia, além de outros documentos aptos a demonstrar a certeza, liquidez e exigibilidade do crédito, nos termos do art. 784, VIII, do CPC.

Argumentam que as despesas relativas a encargos comuns, energia elétrica e ar-condicionado são cobradas com base em valores orçamentários previamente aprovados em assembleia, e não em despesas efetivamente realizadas, razão pela qual seria desnecessária a juntada de comprovantes individuais de pagamento dessas rubricas.

Afirmam, ainda, que, no tocante ao IPTU, os comprovantes de pagamento foram efetivamente apresentados nos autos, e que os aluguéis, por constituírem contraprestação pela cessão do espaço locado, não dependem de qualquer comprovação de pagamento prévio pelo locador para fins de cobrança.

As embargantes alegam, também, que o acórdão deixou de examinar a tese subsidiária de que, ainda que algumas rubricas fossem consideradas desprovidas de liquidez, a execução deveria prosseguir ao menos em relação às parcelas cuja documentação comprobatória estaria presente, como alugueres e outras verbas contratuais, em observância aos princípios da primazia do julgamento de mérito, da cooperação processual e da efetividade da prestação jurisdicional.

Ao final, requerem o acolhimento dos embargos de declaração para que seja sanada a omissão apontada, com o enfrentamento das teses recursais apresentadas na apelação e eventual modificação do julgado, a fim de permitir o prosseguimento da execução. Subsidiariamente, postulam o prequestionamento do art. 489, §1º, IV, do CPC, para fins de interposição de recurso especial.

Sem contrarrazões, posto não aperfeiçoada a relação processual.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - Relator

Conheço dos embargos, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Consoante relatado, as embargantes apontam omissão no acórdão de ID 80765488, alegando que o colegiado deixou de apreciar as teses recursais deduzidas na



apelação, limitando-se a confirmar o descumprimento formal da determinação judicial sem enfrentar os argumentos jurídicos que, em tese, eram capazes de infirmar a conclusão adotada.

Trata-se de vício que se amolda à hipótese do art. 1.022, II, do CPC, razão pela qual o recurso é adequado ao fim pretendido.

I.DA OMISSÃO APONTADA

Assiste razão às embargantes. Com efeito, da leitura do acórdão embargado, constata-se que o voto condutor, conquanto tenha registrado, no relatório, as teses deduzidas pelas apelantes, limitou-se, na fundamentação, a afirmar que as exequentes não cumpriram integralmente a determinação judicial de emenda à inicial, mantendo a sentença de extinção do processo sem resolução do mérito.

Ocorre que, ao proceder dessa forma, o acórdão deixou de enfrentar argumentos que, nos termos do art. 489, §1º, IV, do CPC, eram juridicamente relevantes e potencialmente capazes de modificar a conclusão adotada, quais sejam: (i) a suficiência da documentação juntada pelas exequentes para instruir a execução, considerada a natureza específica de cada verba cobrada; (ii) a impossibilidade lógico-jurídica de se exigir 'comprovante de pagamento' de despesas cobradas com base em orçamento aprovado em assembleia; (iii) a juntada do comprovante de IPTU (ID 233641680); e (iv) a validade da cláusula contratual que prevê honorários advocatícios de 20% sobre o total do débito, e sua possibilidade de cumulação com os honorários de sucumbência fixados pelo juízo.

A omissão é tamanha que o acórdão sequer mencionou o fato de os aluguéis — verba mais relevante da execução, correspondente a R\$ 703.843,12 — não dependerem, por sua própria natureza, de qualquer comprovante de pagamento pelo locador. O aluguel é a contraprestação devida pelo uso do imóvel; sua prova emerge do próprio contrato e dos boletos emitidos pelo locador — documentos esses que foram inequivocamente juntados aos autos.

Diante disso, acolho os embargos de declaração para integrar o acórdão com o enfrentamento das teses omitidas, adotando, para tanto, os fundamentos a seguir expostos.

II. DO MÉRITO DOS EMBARGOS

A) DA SUFICIÊNCIA DOCUMENTAL: A NATUREZA DAS VERBAS EXECUTADAS

É necessário, antes de qualquer conclusão, examinar a natureza jurídica de cada uma das verbas cobradas pelas Exequentes, pois cada uma delas tem uma forma própria de comprovação, que decorre de sua essência contratual.

O contrato de locação atípica de shopping center, regido pelo art. 54 da Lei nº 8.245/1991, é um contrato empresarial de elevada complexidade, celebrado entre partes que se presumem informadas e experientes, no qual prevalece, como regra, o princípio da autonomia da vontade e o *pacta sunt servanda*.



Nessa modalidade contratual, as cobranças ao locatário se dividem, essencialmente, em duas categorias: (a) verbas de contraprestação direta, como o aluguel mínimo e a multa rescisória, cujo valor é objetivamente fixado ou calculado pelo contrato; e (b) verbas de rateio de despesas, como os encargos comuns, ar-condicionado, energia elétrica e IPTU, que são apuradas a partir de orçamentos aprovados em assembleia e rateadas entre os lojistas na proporção de sua fração contratual.

Para cada categoria, a forma de comprovação é distinta, e o juízo de primeiro grau — confirmado pelo acórdão embargado — incorreu no equívoco de exigir de ambas o mesmo tipo de prova, como se a comprovação do pagamento da despesa pelo locador fosse elemento indispensável à liquidez do título. Não é.

(a) ALUGUÉIS E MULTA RESCISÓRIA

O aluguel mínimo reajustável é verba inteiramente definida no instrumento contratual (ID 76459404) (item 6.1 das Bases Contratuais), cujo valor histórico mensal — R\$ 14.852,55 nos primeiros 24 meses e R\$ 16.337,80 nos 24 meses subsequentes — consta expressamente do próprio título executivo.

A prova da inadimplência emerge dos boletos emitidos e não pagos, juntados como documentos nos autos (ID 76460612), e da simples verificação de que o prazo locatício venceu sem pagamento. Não há, nem poderia haver, 'comprovante de pagamento' a ser exigido do locador para essa verba — ela é devida em razão da disponibilização do espaço comercial, independentemente de qualquer despesa realizada. A exigência de tal comprovante, nesse contexto, carece de fundamento legal e representa óbice inexistente no art. 784, incisos III e VIII, do CPC.

O mesmo raciocínio aplica-se à multa rescisória, calculada na forma da Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Segundo, do Contrato de Locação (ID 76459404 – p. 7), e cujo montante resulta de mero cálculo aritmético sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991. A planilha de débito juntada ao processo demonstra com clareza o método de cálculo empregado, não havendo iliquidez a ser sanada.

(b) ENCARGOS COMUNS E AR-CONDICIONADO

Os encargos comuns e os valores referentes ao sistema de ar-condicionado são cobrados dos lojistas do ParkJacarepaguá com base em orçamento anual aprovado em assembleia das coproprietárias, rateado entre as unidades na proporção das respectivas frações contratuais, conforme previsto na Cláusula 6ª do Contrato de Locação, no item 8 das Bases Contratuais e no Capítulo XI das Normas Gerais (EDNG).

Trata-se de cobrança antecipada, com base em valores orçados — e não realizados —, modalidade amplamente utilizada na indústria de shopping centers e que tem plena validade jurídica, expressamente admitida pelo art. 54 da Lei nº 8.245/1991 e pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.



Nessa sistemática, exigir do locador o 'comprovante de pagamento' das despesas individuais que compõem os encargos comuns é, do ponto de vista lógico-jurídico, uma impossibilidade. O que existe não é o pagamento de uma despesa individualizada, mas sim um orçamento global aprovado em assembleia, dividido proporcionalmente entre os lojistas. A prova da legitimidade dessa cobrança é o próprio orçamento — e é exatamente isso o que as Exequentes juntaram: as atas de assembleia aprovando o orçamento global de despesas, acompanhadas do cálculo da fração atribuída à LUC-147A (0,00574) e dos respectivos boletos. Essa documentação é o equivalente jurídico correto ao que o juízo denominou 'comprovante de pagamento', e sua juntada cumpre integralmente a finalidade buscada pela determinação de emenda: demonstrar a origem e a forma de cálculo das verbas exigidas.

Como se isso não bastasse, note-se que os valores cobrados a título de encargos comuns e ar-condicionado foram, na maior parte dos meses, inferiores ao que seria devido pela aplicação da fração contratual sobre o orçamento aprovado — fato que afasta qualquer alegação de superestimação das cobranças e evidencia a boa-fé das Exequentes na elaboração da planilha.

(c) IPTU

No que concerne ao IPTU, o comprovante de pagamento foi efetivamente juntado aos autos pelas Exequentes na emenda à petição inicial (Doc. nº 09 – ID 76460611), acompanhado da memória de cálculo demonstrativa da fração ideal atribuída à LUC-147A. A determinação judicial, nesse ponto, foi integralmente cumprida. Eventual divergência quanto ao método de cálculo ou ao valor cobrado constitui matéria de mérito a ser discutida em eventuais embargos à execução pelos Executados, e não fundamento para o indeferimento liminar da petição inicial.

(d) ENERGIA ELÉTRICA E DEMAIS ENCARGOS

Os valores cobrados a título de energia elétrica correspondem ao singelo importe histórico de R\$ 591,40, cobrado com base nas Cláusulas XI.3, XI.4 e XI.5 das Normas Gerais, que atribuem a cada lojista a responsabilidade pelo pagamento proporcional das despesas de energia elétrica do empreendimento como um todo. A previsão contratual é expressa e o valor é ínfimo no contexto do débito total. Sua cobrança é legítima e encontra-se documentalmente amparada pela previsão contratual, o que é suficiente para a instrução da execução nesse ponto.

III. DO PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO

Ainda que se pudesse entender — o que se admite apenas por argumentação — que alguma das verbas acima não estivesse suficientemente documentada, o caminho correto não seria o indeferimento integral da petição inicial com extinção da execução.

O Código de Processo Civil, em seus arts. 4º e 6º, consagrou o princípio da primazia do julgamento de mérito e a cooperação processual, impondo ao juízo o dever de buscar, sempre que possível, a solução integral da demanda. No mesmo sentido, o art. 139, IX, do CPC



determina que o juiz deve determinar o suprimento de pressupostos processuais e o saneamento de outros vícios processuais.

No contexto das execuções, o art. 801 do CPC deve ser interpretado à luz desses princípios. Se a insuficiência documental atingia apenas algumas rubricas da planilha, a solução adequada seria o prosseguimento da execução quanto às verbas incontroversamente líquidas — notadamente os aluguéis e a multa rescisória, cujo valor totaliza R\$ 833.027,24 — e o decotamento das verbas eventualmente ilíquidas, com a possibilidade de seu ajuizamento posterior ou de conversão em ação de conhecimento quanto a elas, consoante já havia indicado a própria decisão de saneamento de ID 76459395.

A extinção total do processo, pelo contrário, contraria os princípios da instrumentalidade das formas, da economia processual e da razoabilidade, e impõe às Exequentes o ônus desproporcional de reajuizar toda a demanda — com novas custas e nova citação — por questões formais que poderiam ter sido resolvidas no próprio processo em curso.

IV.DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS DE 20%

A questão dos honorários advocatícios contratuais de 20%, previstos no item IX.18, 'd', da Escritura Declaratória de Normas Gerais Regedoras das Locações do ParkJacarepaguá, merece ser enfrentada neste julgamento, pois constitui tese expressamente deduzida nos Embargos de Declaração opostos contra a decisão de saneamento — sem solução satisfatória — e reiterada na apelação, ficando inteiramente sem resposta no acórdão embargado.

A matéria, longe de ser controvertida, encontra-se pacificada no Superior Tribunal de Justiça, que, em reiterados julgamentos envolvendo especificamente contratos de locação em shopping center, firmou entendimento no sentido de que: (i) os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais têm natureza jurídica distinta — os primeiros derivam da relação contratual e dos prejuízos causados ao credor pelo inadimplemento, ao passo que os segundos têm por base a sucumbência na demanda; (ii) a cumulação de ambas as verbas não configura *bis in idem*; e (iii) nos contratos empresariais de shopping center, caracterizados pela presunção de paridade e simetria entre os contratantes, prevalece o princípio da livre iniciativa e do *pacta sunt servanda*, devendo ser respeitada a alocação de riscos pactuada pelas partes (REsp 1.910.582/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17/08/2021; REsp 1.644.890/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18/08/2020; AREsp 2.831.314, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07/08/2025).

Frise-se, ainda, que a cláusula contratual que prevê os honorários de 20% não ficou ao arbítrio do locador: o montante foi objetivamente fixado em percentual sobre o valor total do débito, o que afasta qualquer alegação de abusividade. Trata-se de contrato empresarial, firmado entre sociedades empresárias em igualdade de condições, no exercício pleno da autonomia da vontade, inexistindo razão para a intervenção do Poder Judiciário na alocação de riscos livremente pactuada.

Portanto, a planilha de débito apresentada pelas Exequentes, ao incluir os honorários advocatícios contratuais de 20% no montante exequendo, está em conformidade com a



cláusula contratual livremente pactuada e com a jurisprudência do STJ, não havendo fundamento para seu decote.

V. DA SITUAÇÃO PROCESSUAL DOS EXECUTADOS E DO CONTRADITÓRIO

Antes de firmar o dispositivo, impõe-se enfrentar questão que, embora não suscitada pelas partes, decorre da ordem pública processual e não pode ser ignorada pelo julgador: os executados jamais foram citados nos autos de origem. A petição inicial foi indeferida antes da citação, de modo que os executados não integram formalmente a relação processual, não constituíram advogado, não foram intimados dos recursos interpostos pelas exequentes — agravo de instrumento, apelação e os presentes embargos de declaração — e, por consequência, não puderam apresentar defesa em qualquer fase do processo.

Essa circunstância suscita, *prima facie*, tensão com os princípios do contraditório e da ampla defesa, insculpidos no art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal, e reafirmados nos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, segundo os quais não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida, nem se poderá decidir com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de manifestação.

Contudo, a tensão é apenas aparente, e não constitui óbice ao provimento ora conferido, pelas seguintes razões.

Em primeiro lugar, cumpre distinguir dois momentos processuais absolutamente distintos: (a) a fase pré-citatória da execução, que se desenvolve exclusivamente entre o exequente e o juízo, e que tem por finalidade verificar o preenchimento dos pressupostos formais do título executivo e da petição inicial; e (b) a fase citatória e subsequente, em que o executado é chamado a integrar a relação processual, podendo pagar, negociar ou opor embargos à execução. O que se discute nestes autos — e em toda a cadeia recursal que o antecedeu — é exclusivamente a fase (a): se a petição inicial reunia os elementos necessários para o recebimento da execução e para a citação dos executados. Os executados, portanto, não foram excluídos de uma fase processual à qual tinham direito — simplesmente ainda não chegou o momento processual de sua participação.

Em segundo lugar, a decisão ora proferida não condena os executados, não lhes impõe qualquer obrigação de fazer ou pagar, tampouco autoriza qualquer ato construtivo sobre seu patrimônio. Seu único efeito é remover o óbice processual que impedia o prosseguimento da execução — qual seja, a extinção indevida do processo sem resolução do mérito — e determinar o retorno dos autos à primeira instância para que os executados sejam regularmente citados, nos termos do art. 829 do CPC.

É exatamente na citação que reside o momento processual adequado para o exercício pleno do contraditório pelos executados. A partir dela, poderão: (i) efetuar o pagamento integral do débito, reduzindo os honorários sucumbenciais à metade, conforme o art. 827, §1º, do CPC; (ii) opor embargos à execução, nos termos do art. 914 do CPC, oportunidade em que poderão impugnar o título executivo, questionar os valores cobrados, inclusive os encargos comuns, ar-condicionado, IPTU e honorários contratuais de 20%, e deduzir toda e qualquer



matéria de defesa que lhes pareça pertinente; ou (iii) apresentar exceção de pré-executividade, caso vislumbrarem matéria cognoscível de ofício. Nenhuma dessas faculdades defensivas foi suprimida pela presente decisão.

Em terceiro lugar, ressalta-se que a jurisprudência é assente no sentido de que a ausência de citação do executado na fase recursal do exequente não nulifica o julgamento, desde que a citação ocorra regularmente antes de qualquer ato constitutivo. Isso porque o contraditório diferido — isto é, exercido em momento posterior à decisão que lhe diz respeito — é plenamente admissível nas hipóteses em que, por força da estrutura do procedimento, a participação imediata da parte não é exigível, desde que garantida a efetiva possibilidade de impugnação futura. É exatamente o que ocorre na espécie: o contraditório dos executados não foi suprimido — foi diferido para o momento processual que lhe é próprio, a saber, a citação e a eventual oposição de embargos à execução.

Por fim, registre-se que a solução ora adotada é, paradoxalmente, a mais protetiva dos interesses dos executados: ao dar provimento à apelação e determinar o prosseguimento da execução com sua regular citação, esta Corte garante que os executados terão a oportunidade de exercer sua defesa perante o juízo natural da causa, com ampla possibilidade de impugnação dos valores cobrados. A manutenção da extinção, ao contrário, apenas postergaria o inevitável — o reajuizamento da demanda —, acrescentando custas e dilações desnecessárias, sem qualquer benefício real para os Executados.

Não há, portanto, violação ao contraditório ou à ampla defesa. O provimento ora conferido está em plena conformidade com os arts. 5º, LV, da Constituição Federal, e 9º, 10, 829 e 914 do Código de Processo Civil.

VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, a análise dos autos revela que: (i) as verbas relativas aos aluguéis mínimos e à multa rescisória são incontroversamente líquidas, certas e exigíveis, não dependendo de qualquer comprovante de pagamento pelo locador; (ii) as verbas de encargos comuns e ar-condicionado foram devidamente documentadas pelas exequentes mediante juntada das atas de assembleia que aprovaram os orçamentos e dos boletos discriminativos, que constituem a documentação juridicamente adequada para essa modalidade de cobrança; (iii) o comprovante de IPTU foi juntado integralmente; (iv) os honorários advocatícios contratuais de 20% são válidos e cumuláveis com os sucumbenciais, consoante pacífica orientação do STJ; (v) ainda que houvesse insuficiência documental em alguma rubrica específica, o princípio da primazia do julgamento de mérito imporia o prosseguimento da execução quanto às verbas documentalmente amparadas; e (vi) a ausência de citação dos Executados na fase recursal não obsta o presente provimento, pois o contraditório diferido será plenamente exercido após a regular citação, nos termos dos arts. 829 e 914 do CPC.

VII. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, com atribuição de efeitos infringentes**, para, integrando o acórdão de ID 80765488, **DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO**, reformando a sentença que extinguiu a execução sem resolução



do mérito, determinando o retorno dos autos à 1ª instância, onde deverá ser recebida a emenda à petição inicial nas condições em que apresentada, prosseguindo-se a execução pelo valor de R\$ 999.632,69 (novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos), acrescido das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais de 10% (dez por cento), fixados na forma do art. 827 do CPC, os quais poderão ser reduzidos à metade em caso de pagamento integral no prazo de 3 (três) dias a contar da citação, conforme §1º do mesmo dispositivo.

Sem condenação em honorários recursais nesta fase, ante a natureza dos embargos de declaração (art. 85, §11, do CPC).

É como voto.

O Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

CONHECIDOS. ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES. UNÂNIME.



DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA À INICIAL. CUMPRIMENTO. OMISSÃO CONFIGURADA. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. NATUREZA DAS VERBAS. SUFICIÊNCIA DOCUMENTAL. ALUGUÉIS E MULTA RESCISÓRIA. LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE INDEPENDENTES DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO PELO LOCADOR. ENCARGOS COMUNS E AR-CONDICIONADO. COBRANÇA COM BASE EM ORÇAMENTO APROVADO EM ASSEMBLEIA. POSSIBILIDADE. IPTU. COMPROVAÇÃO JUNTADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS DE 20%. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. EFEITOS INFRINGENTES. ACOLHIMENTO. PROVIMENTO DA APELAÇÃO. RECEBIMENTO DA EXECUÇÃO E RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

I. CASO EM EXAME

Embargos de declaração opostos contra acórdão que manteve a extinção de execução de título extrajudicial, ao fundamento de não atendimento à determinação de emenda da petição inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Verificar a existência de omissão no acórdão quanto ao enfrentamento das teses recursais relativas à suficiência da documentação apresentada para instrução da execução e à natureza das verbas cobradas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Configurada omissão relevante, pois o acórdão deixou de enfrentar argumentos aptos a infirmar a conclusão adotada. Nos contratos empresariais de locação em shopping center, aluguéis e multa rescisória são verbas objetivamente definidas no contrato e comprovadas por boletos inadimplidos; encargos comuns e ar-condicionado são exigíveis com base em orçamento aprovado em assembleia; o IPTU teve comprovantes de pagamento juntados; e é válida a inclusão de honorários advocatícios contratuais previstos em cláusula expressa, cumuláveis com honorários sucumbenciais. Ainda que houvesse eventual insuficiência parcial, impõe-se o prosseguimento da execução quanto às verbas documentalmente amparadas, em observância à primazia do julgamento de mérito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para dar provimento à apelação, afastar a extinção sem resolução do mérito e determinar o prosseguimento da execução, com retorno dos autos à origem para regular recebimento da emenda e citação dos executados.

Tese de julgamento: *“É omissa o acórdão que deixa de enfrentar argumentos juridicamente relevantes e aptos a infirmar a conclusão adotada quanto ao indeferimento da petição inicial*



executiva. Atendida a finalidade da ordem de emenda, à luz da natureza das verbas exigidas e da documentação apresentada, deve prevalecer o princípio da primazia do julgamento de mérito, com o regular prosseguimento da execução.”

Este documento foi gerado pelo usuário 168.***-41 em 25/05/2026 16:35:21

Número do processo: 0700187-21.2025.8.07.0001

Número do documento: 2605251534100000000079219830 | Tipo de documento: Ementa

<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2605251534100000000079219830>

Assinado eletronicamente por: ALFEU GONZAGA MACHADO - 25/05/2026 15:34:10

Perfil: Magistrado



Trata-se de embargos de declaração opostos por **PARKJACAREPAGUÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e **MULTIPLAN JACAREPAGUÁ I LTDA** em face do v. acórdão nº 2084810 (ID 80765488) que, de forma unânime, negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo **ora embargante**.

O referido acórdão restou ementado nos seguintes termos:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA À INICIAL. NÃO ATENDIMENTO. APLICAÇÃO DOS ARTS. 801 E 924, I, AMBOS DO CPC. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta contra sentença que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, com base nos arts. 801 e 924, I, ambos do Código de Processo Civil (CPC), ante a ausência de emenda à inicial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve o cumprimento da ordem de emenda à petição inicial.

III. Razões de decidir

3. A petição inicial deve ser instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação. Dessa forma, para ser recebida, deve estar necessariamente acompanhada dos documentos reputados essenciais ou comprovar as razões da ausência, conforme entendimento do julgador.

4. No entanto, deve-se oportunizar à parte a emenda da petição inicial, caso esteja em desacordo com as exigências legais. Somente se não for cumprida a diligência exigida no prazo legal previsto poderá o juiz indeferir a petição inicial.

5. No particular, verifica-se que não foi atendido o comando judicial no sentido de sanar os vícios identificados na exordial pelo juízo, mesmo tendo sido concedida oportunidade para tanto, revelando-se escorreita a extinção do feito, sem resolução do mérito, em razão da ausência de emenda à inicial.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: A ausência de emenda à petição inicial, mesmo após regular intimação para suprir vícios apontados, justifica a extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos dos arts. 801 e 924, I, do CPC.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 320, 321, 485, I, 801 e 924, I.

Jurisprudência relevante citada: TJDFT, Acórdão 1624008, 0744107-84.2021.8.07.0001, Relator(a): SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 28/09/2022, publicado no DJe: 20/10/2022; Acórdão 1275748, 0729984-52.2019.8.07.0001, Relator(a): ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 19/08/2020, publicado no DJe: 04/09/2020; e, etc.

Nos aclaratórios (ID 81462541), as embargantes sustentam a existência de omissão no acórdão, ao argumento de que o colegiado deixou de enfrentar as teses deduzidas na apelação, limitando-se a afirmar que a determinação judicial não teria sido cumprida. Alegam que tal circunstância viola o dever de fundamentação previsto no art. 489, §1º, IV, do CPC, vez que não



foram examinados os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, especialmente quanto à desnecessidade da juntada dos documentos exigidos pelo juízo de origem.

Sustentam que a execução foi devidamente instruída com o contrato de locação, normas gerais, estatuto da associação de lojistas, regimento interno do empreendimento, boletos inadimplidos, planilha de débito, memórias de cálculo e atas de assembleia, além de outros documentos aptos a demonstrar a certeza, liquidez e exigibilidade do crédito, nos termos do art. 784, VIII, do CPC.

Argumentam que as despesas relativas a encargos comuns, energia elétrica e ar-condicionado são cobradas com base em valores orçamentários previamente aprovados em assembleia, e não em despesas efetivamente realizadas, razão pela qual seria desnecessária a juntada de comprovantes individuais de pagamento dessas rubricas.

Afirmam, ainda, que, no tocante ao IPTU, os comprovantes de pagamento foram efetivamente apresentados nos autos, e que os aluguéis, por constituírem contraprestação pela cessão do espaço locado, não dependem de qualquer comprovação de pagamento prévio pelo locador para fins de cobrança.

As embargantes alegam, também, que o acórdão deixou de examinar a tese subsidiária de que, ainda que algumas rubricas fossem consideradas desprovidas de liquidez, a execução deveria prosseguir ao menos em relação às parcelas cuja documentação comprobatória estaria presente, como alugueres e outras verbas contratuais, em observância aos princípios da primazia do julgamento de mérito, da cooperação processual e da efetividade da prestação jurisdicional.

Ao final, requerem o acolhimento dos embargos de declaração para que seja sanada a omissão apontada, com o enfrentamento das teses recursais apresentadas na apelação e eventual modificação do julgado, a fim de permitir o prosseguimento da execução. Subsidiariamente, postulam o prequestionamento do art. 489, §1º, IV, do CPC, para fins de interposição de recurso especial.

Sem contrarrazões, posto não aperfeiçoada a relação processual.

É o relatório.



Conheço dos embargos, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Consoante relatado, as embargantes apontam omissão no acórdão de ID 80765488, alegando que o colegiado deixou de apreciar as teses recursais deduzidas na apelação, limitando-se a confirmar o descumprimento formal da determinação judicial sem enfrentar os argumentos jurídicos que, em tese, eram capazes de infirmar a conclusão adotada.

Trata-se de vício que se amolda à hipótese do art. 1.022, II, do CPC, razão pela qual o recurso é adequado ao fim pretendido.

I. DA OMISSÃO APONTADA

Assiste razão às embargantes. Com efeito, da leitura do acórdão embargado, constata-se que o voto condutor, conquanto tenha registrado, no relatório, as teses deduzidas pelas apelantes, limitou-se, na fundamentação, a afirmar que as exequentes não cumpriram integralmente a determinação judicial de emenda à inicial, mantendo a sentença de extinção do processo sem resolução do mérito.

Ocorre que, ao proceder dessa forma, o acórdão deixou de enfrentar argumentos que, nos termos do art. 489, §1º, IV, do CPC, eram juridicamente relevantes e potencialmente capazes de modificar a conclusão adotada, quais sejam: (i) a suficiência da documentação juntada pelas exequentes para instruir a execução, considerada a natureza específica de cada verba cobrada; (ii) a impossibilidade lógico-jurídica de se exigir 'comprovante de pagamento' de despesas cobradas com base em orçamento aprovado em assembleia; (iii) a juntada do comprovante de IPTU (ID 233641680); e (iv) a validade da cláusula contratual que prevê honorários advocatícios de 20% sobre o total do débito, e sua possibilidade de cumulação com os honorários de sucumbência fixados pelo juízo.

A omissão é tamanha que o acórdão sequer mencionou o fato de os aluguéis — verba mais relevante da execução, correspondente a R\$ 703.843,12 — não dependerem, por sua própria natureza, de qualquer comprovante de pagamento pelo locador. O aluguel é a contraprestação devida pelo uso do imóvel; sua prova emerge do próprio contrato e dos boletos emitidos pelo locador — documentos esses que foram inequivocamente juntados aos autos.

Diante disso, acolho os embargos de declaração para integrar o acórdão com o enfrentamento das teses omitidas, adotando, para tanto, os fundamentos a seguir expostos.

II. DO MÉRITO DOS EMBARGOS

A) DA SUFICIÊNCIA DOCUMENTAL: A NATUREZA DAS VERBAS EXECUTADAS



É necessário, antes de qualquer conclusão, examinar a natureza jurídica de cada uma das verbas cobradas pelas Exequentes, pois cada uma delas tem uma forma própria de comprovação, que decorre de sua essência contratual.

O contrato de locação atípica de shopping center, regido pelo art. 54 da Lei nº 8.245/1991, é um contrato empresarial de elevada complexidade, celebrado entre partes que se presumem informadas e experientes, no qual prevalece, como regra, o princípio da autonomia da vontade e o *pacta sunt servanda*.

Nessa modalidade contratual, as cobranças ao locatário se dividem, essencialmente, em duas categorias: (a) verbas de contraprestação direta, como o aluguel mínimo e a multa rescisória, cujo valor é objetivamente fixado ou calculado pelo contrato; e (b) verbas de rateio de despesas, como os encargos comuns, ar-condicionado, energia elétrica e IPTU, que são apuradas a partir de orçamentos aprovados em assembleia e rateadas entre os lojistas na proporção de sua fração contratual.

Para cada categoria, a forma de comprovação é distinta, e o juízo de primeiro grau — confirmado pelo acórdão embargado — incorreu no equívoco de exigir de ambas o mesmo tipo de prova, como se a comprovação do pagamento da despesa pelo locador fosse elemento indispensável à liquidez do título. Não é.

(a) ALUGUÉIS E MULTA RESCISÓRIA

O aluguel mínimo reajustável é verba inteiramente definida no instrumento contratual (ID 76459404) (item 6.1 das Bases Contratuais), cujo valor histórico mensal — R\$ 14.852,55 nos primeiros 24 meses e R\$ 16.337,80 nos 24 meses subsequentes — consta expressamente do próprio título executivo.

A prova da inadimplência emerge dos boletos emitidos e não pagos, juntados como documentos nos autos (ID 76460612), e da simples verificação de que o prazo locatício venceu sem pagamento. Não há, nem poderia haver, 'comprovante de pagamento' a ser exigido do locador para essa verba — ela é devida em razão da disponibilização do espaço comercial, independentemente de qualquer despesa realizada. A exigência de tal comprovante, nesse contexto, carece de fundamento legal e representa óbice inexistente no art. 784, incisos III e VIII, do CPC.

O mesmo raciocínio aplica-se à multa rescisória, calculada na forma da Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Segundo, do Contrato de Locação (ID 76459404 – p. 7), e cujo montante resulta de mero cálculo aritmético sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991. A planilha de débito juntada ao processo demonstra com clareza o método de cálculo empregado, não havendo iliquidez a ser sanada.

(b) ENCARGOS COMUNS E AR-CONDICIONADO

Os encargos comuns e os valores referentes ao sistema de ar-condicionado são cobrados dos lojistas do ParkJacarepaguá com base em orçamento anual aprovado em



assembleia das coproprietárias, rateado entre as unidades na proporção das respectivas frações contratuais, conforme previsto na Cláusula 6ª do Contrato de Locação, no item 8 das Bases Contratuais e no Capítulo XI das Normas Gerais (EDNG).

Trata-se de cobrança antecipada, com base em valores orçados — e não realizados —, modalidade amplamente utilizada na indústria de shopping centers e que tem plena validade jurídica, expressamente admitida pelo art. 54 da Lei nº 8.245/1991 e pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nessa sistemática, exigir do locador o 'comprovante de pagamento' das despesas individuais que compõem os encargos comuns é, do ponto de vista lógico-jurídico, uma impossibilidade. O que existe não é o pagamento de uma despesa individualizada, mas sim um orçamento global aprovado em assembleia, dividido proporcionalmente entre os lojistas. A prova da legitimidade dessa cobrança é o próprio orçamento — e é exatamente isso o que as Exequentes juntaram: as atas de assembleia aprovando o orçamento global de despesas, acompanhadas do cálculo da fração atribuída à LUC-147A (0,00574) e dos respectivos boletos. Essa documentação é o equivalente jurídico correto ao que o juízo denominou 'comprovante de pagamento', e sua juntada cumpre integralmente a finalidade buscada pela determinação de emenda: demonstrar a origem e a forma de cálculo das verbas exigidas.

Como se isso não bastasse, note-se que os valores cobrados a título de encargos comuns e ar-condicionado foram, na maior parte dos meses, inferiores ao que seria devido pela aplicação da fração contratual sobre o orçamento aprovado — fato que afasta qualquer alegação de superestimação das cobranças e evidencia a boa-fé das Exequentes na elaboração da planilha.

(c) IPTU

No que concerne ao IPTU, o comprovante de pagamento foi efetivamente juntado aos autos pelas Exequentes na emenda à petição inicial (Doc. nº 09 – ID 76460611), acompanhado da memória de cálculo demonstrativa da fração ideal atribuída à LUC-147A. A determinação judicial, nesse ponto, foi integralmente cumprida. Eventual divergência quanto ao método de cálculo ou ao valor cobrado constitui matéria de mérito a ser discutida em eventuais embargos à execução pelos Executados, e não fundamento para o indeferimento liminar da petição inicial.

(d) ENERGIA ELÉTRICA E DEMAIS ENCARGOS

Os valores cobrados a título de energia elétrica correspondem ao singelo importe histórico de R\$ 591,40, cobrado com base nas Cláusulas XI.3, XI.4 e XI.5 das Normas Gerais, que atribuem a cada lojista a responsabilidade pelo pagamento proporcional das despesas de energia elétrica do empreendimento como um todo. A previsão contratual é expressa e o valor é ínfimo no contexto do débito total. Sua cobrança é legítima e encontra-se documentalmente amparada pela previsão contratual, o que é suficiente para a instrução da execução nesse ponto.



III. DO PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO

Ainda que se pudesse entender — o que se admite apenas por argumentação — que alguma das verbas acima não estivesse suficientemente documentada, o caminho correto não seria o indeferimento integral da petição inicial com extinção da execução.

O Código de Processo Civil, em seus arts. 4º e 6º, consagrou o princípio da primazia do julgamento de mérito e a cooperação processual, impondo ao juízo o dever de buscar, sempre que possível, a solução integral da demanda. No mesmo sentido, o art. 139, IX, do CPC determina que o juiz deve determinar o suprimento de pressupostos processuais e o saneamento de outros vícios processuais.

No contexto das execuções, o art. 801 do CPC deve ser interpretado à luz desses princípios. Se a insuficiência documental atingia apenas algumas rubricas da planilha, a solução adequada seria o prosseguimento da execução quanto às verbas incontroversamente líquidas — notadamente os aluguéis e a multa rescisória, cujo valor totaliza R\$ 833.027,24 — e o decotamento das verbas eventualmente ilíquidas, com a possibilidade de seu ajuizamento posterior ou de conversão em ação de conhecimento quanto a elas, consoante já havia indicado a própria decisão de saneamento de ID 76459395.

A extinção total do processo, pelo contrário, contraria os princípios da instrumentalidade das formas, da economia processual e da razoabilidade, e impõe às Exequentes o ônus desproporcional de reajuzar toda a demanda — com novas custas e nova citação — por questões formais que poderiam ter sido resolvidas no próprio processo em curso.

IV. DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS DE 20%

A questão dos honorários advocatícios contratuais de 20%, previstos no item IX.18, 'd', da Escritura Declaratória de Normas Gerais Regedoras das Locações do ParkJacarepaguá, merece ser enfrentada neste julgamento, pois constitui tese expressamente deduzida nos Embargos de Declaração opostos contra a decisão de saneamento — sem solução satisfatória — e reiterada na apelação, ficando inteiramente sem resposta no acórdão embargado.

A matéria, longe de ser controvertida, encontra-se pacificada no Superior Tribunal de Justiça, que, em reiterados julgamentos envolvendo especificamente contratos de locação em shopping center, firmou entendimento no sentido de que: (i) os honorários advocatícios contratuais e os honorários sucumbenciais têm natureza jurídica distinta — os primeiros derivam da relação contratual e dos prejuízos causados ao credor pelo inadimplemento, ao passo que os segundos têm por base a sucumbência na demanda; (ii) a cumulação de ambas as verbas não configura *bis in idem*; e (iii) nos contratos empresariais de shopping center, caracterizados pela presunção de paridade e simetria entre os contratantes, prevalece o princípio da livre iniciativa e do *pacta sunt servanda*, devendo ser respeitada a alocação de riscos pactuada pelas partes (REsp 1.910.582/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17/08/2021; REsp 1.644.890/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18/08/2020; AREsp 2.831.314, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07/08/2025).



Frise-se, ainda, que a cláusula contratual que prevê os honorários de 20% não ficou ao arbítrio do locador: o montante foi objetivamente fixado em percentual sobre o valor total do débito, o que afasta qualquer alegação de abusividade. Trata-se de contrato empresarial, firmado entre sociedades empresárias em igualdade de condições, no exercício pleno da autonomia da vontade, inexistindo razão para a intervenção do Poder Judiciário na alocação de riscos livremente pactuada.

Portanto, a planilha de débito apresentada pelas Exequentes, ao incluir os honorários advocatícios contratuais de 20% no montante exequendo, está em conformidade com a cláusula contratual livremente pactuada e com a jurisprudência do STJ, não havendo fundamento para seu decote.

V. DA SITUAÇÃO PROCESSUAL DOS EXECUTADOS E DO CONTRADITÓRIO

Antes de firmar o dispositivo, impõe-se enfrentar questão que, embora não suscitada pelas partes, decorre da ordem pública processual e não pode ser ignorada pelo julgador: os executados jamais foram citados nos autos de origem. A petição inicial foi indeferida antes da citação, de modo que os executados não integram formalmente a relação processual, não constituíram advogado, não foram intimados dos recursos interpostos pelas exequentes — agravo de instrumento, apelação e os presentes embargos de declaração — e, por consequência, não puderam apresentar defesa em qualquer fase do processo.

Essa circunstância suscita, *prima facie*, tensão com os princípios do contraditório e da ampla defesa, insculpidos no art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal, e reafirmados nos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, segundo os quais não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida, nem se poderá decidir com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de manifestação.

Contudo, a tensão é apenas aparente, e não constitui óbice ao provimento ora conferido, pelas seguintes razões.

Em primeiro lugar, cumpre distinguir dois momentos processuais absolutamente distintos: (a) a fase pré-citatória da execução, que se desenvolve exclusivamente entre o exequente e o juízo, e que tem por finalidade verificar o preenchimento dos pressupostos formais do título executivo e da petição inicial; e (b) a fase citatória e subsequente, em que o executado é chamado a integrar a relação processual, podendo pagar, negociar ou opor embargos à execução. O que se discute nestes autos — e em toda a cadeia recursal que o antecedeu — é exclusivamente a fase (a): se a petição inicial reunia os elementos necessários para o recebimento da execução e para a citação dos executados. Os executados, portanto, não foram excluídos de uma fase processual à qual tinham direito — simplesmente ainda não chegou o momento processual de sua participação.

Em segundo lugar, a decisão ora proferida não condena os executados, não lhes impõe qualquer obrigação de fazer ou pagar, tampouco autoriza qualquer ato construtivo sobre seu patrimônio. Seu único efeito é remover o óbice processual que impedia o prosseguimento da execução — qual seja, a extinção indevida do processo sem resolução do mérito — e determinar o



retorno dos autos à primeira instância para que os executados sejam regularmente citados, nos termos do art. 829 do CPC.

É exatamente na citação que reside o momento processual adequado para o exercício pleno do contraditório pelos executados. A partir dela, poderão: (i) efetuar o pagamento integral do débito, reduzindo os honorários sucumbenciais à metade, conforme o art. 827, §1º, do CPC; (ii) opor embargos à execução, nos termos do art. 914 do CPC, oportunidade em que poderão impugnar o título executivo, questionar os valores cobrados, inclusive os encargos comuns, ar-condicionado, IPTU e honorários contratuais de 20%, e deduzir toda e qualquer matéria de defesa que lhes pareça pertinente; ou (iii) apresentar exceção de pré-executividade, caso vislumbrarem matéria cognoscível de ofício. Nenhuma dessas faculdades defensivas foi suprimida pela presente decisão.

Em terceiro lugar, ressalta-se que a jurisprudência é assente no sentido de que a ausência de citação do executado na fase recursal do exequente não nulifica o julgamento, desde que a citação ocorra regularmente antes de qualquer ato construtivo. Isso porque o contraditório diferido — isto é, exercido em momento posterior à decisão que lhe diz respeito — é plenamente admissível nas hipóteses em que, por força da estrutura do procedimento, a participação imediata da parte não é exigível, desde que garantida a efetiva possibilidade de impugnação futura. É exatamente o que ocorre na espécie: o contraditório dos executados não foi suprimido — foi diferido para o momento processual que lhe é próprio, a saber, a citação e a eventual oposição de embargos à execução.

Por fim, registre-se que a solução ora adotada é, paradoxalmente, a mais protetiva dos interesses dos executados: ao dar provimento à apelação e determinar o prosseguimento da execução com sua regular citação, esta Corte garante que os executados terão a oportunidade de exercer sua defesa perante o juízo natural da causa, com ampla possibilidade de impugnação dos valores cobrados. A manutenção da extinção, ao contrário, apenas postergaria o inevitável — o reajustamento da demanda —, acrescentando custas e dilações desnecessárias, sem qualquer benefício real para os Executados.

Não há, portanto, violação ao contraditório ou à ampla defesa. O provimento ora conferido está em plena conformidade com os arts. 5º, LV, da Constituição Federal, e 9º, 10, 829 e 914 do Código de Processo Civil.

VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, a análise dos autos revela que: (i) as verbas relativas aos aluguéis mínimos e à multa rescisória são incontroversamente líquidas, certas e exigíveis, não dependendo de qualquer comprovante de pagamento pelo locador; (ii) as verbas de encargos comuns e ar-condicionado foram devidamente documentadas pelas exequentes mediante juntada das atas de assembleia que aprovaram os orçamentos e dos boletos discriminativos, que constituem a documentação juridicamente adequada para essa modalidade de cobrança; (iii) o comprovante de IPTU foi juntado integralmente; (iv) os honorários advocatícios contratuais de 20% são válidos e cumuláveis com os sucumbenciais, consoante pacífica orientação do STJ; (v) ainda que houvesse insuficiência documental em alguma rubrica específica, o princípio da primazia do julgamento de



mérito importaria o prosseguimento da execução quanto às verbas documentalmente amparadas; e (vi) a ausência de citação dos Executados na fase recursal não obsta o presente provimento, pois o contraditório diferido será plenamente exercido após a regular citação, nos termos dos arts. 829 e 914 do CPC.

VII.DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, com atribuição de efeitos infringentes**, para, integrando o acórdão de ID 80765488, **DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO**, reformando a sentença que extinguiu a execução sem resolução do mérito, determinando o retorno dos autos à 1ª instância, onde deverá ser recebida a emenda à petição inicial nas condições em que apresentada, prosseguindo-se a execução pelo valor de R\$ 999.632,69 (novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos), acrescido das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais de 10% (dez por cento), fixados na forma do art. 827 do CPC, os quais poderão ser reduzidos à metade em caso de pagamento integral no prazo de 3 (três) dias a contar da citação, conforme §1º do mesmo dispositivo.

Sem condenação em honorários recursais nesta fase, ante a natureza dos embargos de declaração (art. 85, §11, do CPC).

É como voto.

