
FRAZÃO, ANA. CUEVA, RICARDO VILLAS BÔAS (COORDENADORES)

Direito Privado – Estudos em Homenagem ao Ministro Paulo de Tarso Sanseverino – Vol. I – Direito Civil.

São Paulo: Quartier Latin, 2024.

Direito Privado – Estudos em Homenagem ao Ministro Paulo de Tarso Sanseverino – Vol. II – Direito Civil – 1ª ed. – São Paulo: Quartier Latin, 2024.

ISBN 978-65-5575-297-7

1. Direito Privado; 2. Direito Civil; 3. Contratos; 4. Dano Moral; 5. Método Bifásico; 6. Direitos Reais; 7. Responsabilidade Civil; 8. Família; 9. Doação e Outros Temas de Direito Civil. I. Título


EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL

Rua General Flores, 508

Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefone e whatsapp: +55 11 9 9431 1922

 @editoraquartierlatin

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

3. O REGIME DAS MULTAS PENITENCIAIS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

CARLOS NELSON KONDER¹

MARCOS DE SOUZA PAULA²

INTRODUÇÃO

Toda relação contratual tende a ser transitória, eis que se presta a fazer circular bens e riquezas entre as pessoas.³ Contudo, o findar do contrato pode ocorrer pelos mais diversos motivos, e para cada um deles a lei oferece regras específicas. O tema da extinção dos contratos torna-se, assim, particularmente desafiador, ante a multiplicidade de formas “de saída” oferecidas pela lei ao contratante.

Das figuras extintivas, a rescisão unilateral tem despertado grande interesse nos últimos anos. Como forma de extinção fundada apenas na manifestação de vontade de um dos contratantes, a rescisão atenua a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Justamente por isso, só se admite quando autorizada pela lei ou quando previamente estabelecida pelas partes,⁴ de sorte a impedir a quebra generalizada dos pactos.⁵

A rescisão costuma vir acompanhada de determinados instrumentos de limitação, que variam de acordo como a natureza do contrato em

1 Professor Titular do Departamento de Direito Civil da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professor do Departamento de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Doutor e mestre em direito civil pela UERJ. Especialista em direito civil pela Universidade de Camerino (Itália). Parecerista, consultor e árbitro.

2 Doutorando e Mestre em Direito Civil pela UERJ. Associado do IBRADIM-RJ. Assessor no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

3 “Por sua própria natureza, a obrigação é uma relação temporária, marcada desde o início para se extinguir” (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: Aide, 2003, p. 22).

4 Art. 473, CC. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

5 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. III: *contratos*. 16. ed., atualizada por Regis Fichter. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 130.

jogo.⁶ Um desses instrumentos, encontradiço sobretudo nos contratos com prazo determinado, é a multa penitencial. Nesse ponto, o intérprete se depara com novo desafio: o de compreender uma figura praticamente esquecida no direito pátrio, que não encontra disciplina expressa na parte geral das obrigações e que, assim como outras sanções privadas, parece sujeita a certa força atrativa de outra sanção privada bem mais desenvolvida em termos dogmáticos – a cláusula penal.

O presente estudo pretende explorar o conceito de multa penitencial e diferenciá-la de outras categorias similares. Além disso, propõe-se o seu estudo no âmbito específico das locações, em que é bastante conhecida, e no qual se encontram questionamentos importantes de ordem prática, como a função que deve desempenhar, a cumulatividade com outros remédios sancionatórios e a possibilidade de sua redução.

1. A MULTA PENITENCIAL

A presença recorrente da multa penitencial na prática contratual – especialmente no âmbito das locações e contratos desportivos – ainda não foi suficiente para garantir-lhe alguma atenção especial no plano científico.⁷ São raríssimos os estudos a ela integralmente dedicados. Aparece de forma errática na doutrina especializada, quase sempre como coadjuvante nos estudos sobre cláusula penal que a extremem de figuras similares.

Justamente nessa seara é possível encontrar sua conceituação: “a faculdade de [as partes] se desvincularem do contrato, mediante o pa-

6 Para os contratos de duração, a suspensão da eficácia da denúncia, tal como prevista no parágrafo único do art. 473: “Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos”. Para uma análise detida do tema, cf. VIÉGAS, Francisco de Assis Viégas. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019, *passim*.

7 É o relato também no âmbito do direito português: “Diferentemente da cláusula penal, a multa penitencial não tem previsão expressa na ordem jurídica portuguesa, sendo uma figura atípica. Provavelmente por isso também não existam muitos trabalhos acadêmicos dedicados a uma análise pormenorizada das suas peculiaridades” (FRANÇA JÚNIOR, Francisco de Assis de. A natureza jurídica das cláusulas de rescisão dos jogadores de futebol: contributo crítico a partir do caso Neymar Jr. vs. Barcelona. *Rev. TST*, v. 84. São Paulo, abr.-jun./2018, p. 307).

gamento de determinada soma”⁸. Em síntese, a estipulação de uma obrigação “por cuja virtude, uma vez paga, o devedor se libera da obrigação”.⁹ À relação obrigacional principal, consistente no cumprimento do contrato, acede faculdade alternativa para o devedor, que pode desincumbir-se arcando com a obrigação prevista na multa: obrigação com faculdade alternativa *a parte debitoris*.¹⁰

A marca distintiva da multa penitencial reside, portanto, na sua associação ao direito de arrependimento ou, de forma mais ampla, a qualquer forma de resilição unilateral do contrato: trata-se, sempre, de previsão de obrigação a ser cumprida caso a parte decida exercer o direito de desvincular-se do negócio, conforme lhe seja autorizado. Constitui, portanto, obrigação a ser cumprida em razão da prática de ato lícito: o preço contratado para o desfazimento do contrato.

A terminologia sobre a prerrogativa de pôr fim unilateralmente é bastante controversa, especialmente a partir de doutrina que busca apartar rigorosamente denúncia e resilição unilateral.¹¹ Opta-se aqui, todavia, por utilizar resilição unilateral como gênero que abrange todas as hipóteses de direito potestativo à extinção do contrato “por simples declaração de vontade” de uma das partes contratantes.¹² Sob essa perspectiva, a resilição unilateral pode ser exercida independentemente de inadimplemento ou desequilíbrio contratual, bastando a simples manifestação de uma das partes, o que implica abarcar todas as hipóteses que equiparam-se entre si sob essa função, como revogação, renúncia e direito

8 MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Coimbra: Almedina, 1999, p. 185.

9 FRANÇA, Rubens Limongi. *Teoria e prática da cláusula penal*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 208.

10 MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Coimbra: Almedina, 1999, p. 185. Entre nós, PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. II: *teoria geral das obrigações*. 28. ed., atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 150.

11 Por exemplo, LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/2002 brasileiro. *Revista de direito civil contemporâneo*, v. 7/2016, abr.-jun./2016, p. 99-100; TOMASETTI JR., Alcides. *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos* (coord. Juarez de Oliveira). São Paulo: Saraiva, 1992, p. 60 e ss.; MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*, t. XXV. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, p. 375 e ss.

12 GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 221.

de arrependimento.¹³ Neste último encontra-se com mais frequência a vinculação da multa penitencial.

Significativamente, é comum que a definição da multa penitencial se confunda com a definição do direito de arrependimento. Frequentemente previstos na mesma cláusula, a obrigação a pagar acaba vindo a reboque da autorização negocial para arrepender-se, como um todo indistinto – o *pactum displicentiae*.¹⁴ No direito francês, em particular, utiliza-se o termo cláusula de *dédit* (desdizer), compondo-se, em sua estrutura, de uma faculdade e uma conseqüente obrigação.¹⁵ A rigor, todavia, o direito de arrependimento é instituto autônomo, cujo exercício pode ser autorizado gratuitamente, isto é, sem pagamento de multa, como ocorre, *e. g.*, no âmbito dos contratos celebrados à distância sob o regime do Código de Defesa do Consumidor. Ao revés, não há que se falar de multa penitencial sem direito de arrependimento (ou resilição unilateral em sentido amplo) ao qual ela aceda.

Sobressai, assim, sua relevância prática. Nos contratos de médio e longo prazo, a promessa recíproca firmada entre as partes implica a assunção do risco de, alteradas as circunstâncias, o compromisso assumido tornar-se desvantajoso ou inconveniente. Assim, em certos casos, optam as partes por prever condições em que seja autorizada a saída (*exit scenario*) de uma ou de ambas.¹⁶ A composição de interesses estabelecida negocialmente assim franqueia o “direito de saída” em determinadas condições, contanto que o desistente se disponha a pagar o preço estabelecido no contrato: a multa penitencial.

13 VIÉGAS, Francisco de Assis Viégas. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*, Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 69-71.

14 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. II: *teoria geral das obrigações*, 28. ed., atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 150.

15 BOYER, Louis. La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 41-65.

16 “Essa alternativa é aquela, precisamente, mal percebida pelos clássicos... Ou queremos ou não queremos... Essa é alternativa. Isso é, no entanto, muito sumário: a realidade é mais rica. Assim como a responsabilidade do direito penal, o consentimento do direito civil conhece suas etapas e graus” (BOYER, Louis. La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 44, tradução livre).

O contraste entre a prática recorrente e o descaso teórico sobre a multa penitencial pode explicar-se pela ausência de uma estrutura autônoma. Ou bem a multa penitencial vem no esteio da cláusula que prevê o direito de arrependimento, ou bem vem na previsão referente à cláusula penal, que se torna multa penitencial a depender das condições que deflagram a exigibilidade da obrigação ali prevista. Com efeito, é raro identificar em um instrumento contratual uma multa *per se* penitencial: ela costuma estar absorvida pela cláusula que prevê o direito de arrependimento ou pela cláusula penal.

Neste caso, a qualificação da multa penitencial é vinculada ao contexto em que a obrigação nela prevista se torna exigível: poderá depender da parte que deve pagá-la, da posição jurídica em que ela se encontra e do momento em que ela é devida. Comumente, o instrumento prevê uma multa a ser paga em diversos cenários, entre os quais inclui-se também o exercício de direito de arrependimento. Assim, a multa em questão somente terá natureza penitencial se a parte a quem se imputa o dever de efetivar o pagamento da obrigação ali prevista tinha o direito de liberar-se do vínculo e o exerceu dentro dos requisitos e limites temporais previstos no contrato. Nos demais casos, a multa desempenhará outro papel e, portanto, terá outra natureza e regime jurídico.

2. FIGURAS FRONTEIRIÇAS À MULTA PENITENCIAL

A figura mais próxima da multa penitencial é a cláusula penal. Com efeito, como observado, frequentemente elas partilham a mesma estrutura: uma única cláusula contratual que, a depender do contexto que a deflagre, ora é multa penitencial, ora é cláusula penal.¹⁷ Significativamente, parte da doutrina considera a multa penitencial espécie de cláusula penal em sentido amplo.¹⁸ Esse encaminhamento, todavia, parece contra-

17 Destaca Limongi França que a multa penitencial “tem mesmo sido *confundida* com a cláusula penal própria, conforme se depara nos arts. 128 e 228 do Código Comercial, além do que, não raro, é usual estipular-se *juntamente com esta*, em meio às disposições de um mesmo ato jurídico, como, por exemplo, nos contratos de locação e arrendamento” (FRANÇA, Rubens Limongi. *Teoria e prática da cláusula penal*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 208).

18 Entre outros, FRANÇA, Rubens Limongi. *Teoria e prática da cláusula penal*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 208; CHAVES, Antonio. *Revista de direito civil*, v. 77. São Paulo: jul.

dizer a orientação codificada, segundo a qual a exigibilidade da cláusula penal está condicionada ao descumprimento culposo da obrigação ou à constituição em mora: na multa penitencial, como observado, não há que se falar em culpa ou mora, já que se trata de exercício regular de direito.

A contraposição é ressaltada pela melhor doutrina: enquanto a cláusula penal serve a reforçar o vínculo obrigacional, compelindo o devedor ao cumprimento, a multa penitencial serve a enfraquecê-lo, já que lhe atribui o direito a resilir o negócio contanto que pague o preço ali previsto.¹⁹ Em termos de suporte fático, a cláusula penal – seja ela compensatória ou moratória, com função coercitiva ou indenizatória – pressupõe sempre um inadimplemento, isto é, a inexecução imputável ao devedor, enquanto a multa penitencial, por sua vez, pressupõe o exercício regular de uma posição jurídica, um ato lícito fundado no direito à rescisão do negócio.²⁰

Dessa forma, não obstante as escolhas terminológicas, deve-se ter em mente a diversidade de efeitos jurídicos. De plano, a multa penitencial é incompatível com a execução específica do negócio, já que autorizado o desfazimento do vínculo, enquanto a cláusula penal moratória pode ser pretendida cumulativamente com o pleito de execução forçada da obrigação principal em mora.²¹ Da mesma forma, descabe a sua

-set./1996, recurso eletrônico. Equipara as figuras GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezini. Cláusula de drag along no acordo de acionistas. *Revista de direito empresarial*, vol. 9. São Paulo: mai.-jun./2015, p. 127-188.

19 Entre tantos, GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 194; ROSENVALD, Nelson. *Cláusula penal: a pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 162.

20 Por essa razão “*se è pattuita una penale, il contraente in regola è pur sempre arbitro di pretendere invece l’adempimento coattivo; laddove, se è convenuta una multa penitenziale, arbitro di decidere circa la prosecuzione o no del rapporto diviene proprio il contraente che non intende di dare corso alla propria prestazione*”. Em tradução livre: “se for pactuada uma cláusula penal, o contratante pode sempre pretender o adimplemento coativo; por outro lado, convencionada a multa penitencial, que decide sobre a persecução ou não da relação é o próprio contratante que não quer mais dar seguimento à sua própria prestação” (GABRIELLI, Giovanni; PADOVINI, Fabio. *Recceso (diritto privato)*. In: *Enciclopedia del diritto*, v. XXXIX. Milão: Giuffrè, 1988, p. 41, tradução livre). No mesmo sentido, MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Coimbra: Almedina, 1999, p. 186-187.

21 Para aqueles que entendem possível ao credor renunciar à cláusula penal para exigir perdas e danos, essa seria outra distinção frente à multa penitencial (p. ex., RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*, v. II: *parte geral das obrigações*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 85, nota 66; FRANÇA, Rubens Limongi. *Teoria e prática da cláusula penal*. São

cumulação com perdas e danos, como seria permitido na cláusula penal com previsão expressa nesse sentido.²²

Portanto, a distinção não tem efeito apenas conceitual, mas também normativo: a princípio, portanto, não se aplicam à multa penitencial as normas previstas para regular a cláusula penal. Com efeito, a distinção entre as duas é ressaltada na doutrina estrangeira justamente para efeito de afastar da multa penitencial a incidência das normas codificadas. Entretanto, ante às peculiaridades do enunciado normativo do artigo 413 do Código Civil, que preconiza a redução equitativa da cláusula tendo em vista sua finalidade, não é impossível conceber sua aplicação à multa penitencial por analogia.²³ Como já se destacou em outra sede,²⁴ a analogia seria pertinente, tendo em vista que, também no âmbito do exercício do direito de resiliir unilateralmente o contrato, se justifica a incidência da norma, que veicula mecanismo de controle de abusos e de incidência direta do princípio do equilíbrio contratual: entretanto, deve-se ter em mente que a norma preconiza a redução tendo em vista a finalidade da obrigação, o que impõe diferenciar as multas compensatórias, moratórias e penitenciais nesse processo.²⁵

A doutrina vem apurando a precisão conceitual dessas cláusulas, apartando ainda a cláusula penal e a multa penitencial da chamada “cláusula de indenização”, também referida como cláusula de prefixação de perdas e danos ou de liquidação antecipada da indenização.²⁶ Nesta se

Paulo: Saraiva, 1988, p. 209). Em sentido contrário, v. TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Apontamentos sobre a cláusula penal a partir da superação da tese da dupla função. *Revista brasileira de direito civil*, v. 31, out.-dez./2023, p. 361-362.

22 ADIERS, Moacir. Erro substancial, dolo e cláusula leonina: elementos caracterizadores – cláusula penal e multa penitencial – distinções. *Revista jurídica*, v. 50. São Paulo, ago. 2002, p. 56-57.

23 KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais Rio de Janeiro*, v. 4-5. Rio de Janeiro: 2014, p. 83-104, recurso eletrônico.

24 KONDER, Carlos Nelson. Cláusula penal e resilição do contrato de locação de imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena.; GAMA, Guilherme Calmon; NEVES, Thiago Ferreira (coord.). *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema*. Indaiatuba, SP: Foco, 2021, p. 55-66.

25 SCHREIBER, Anderson. O princípio do equilíbrio das prestações e o instituto da lesão. *Direito civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013, p. 134.

26 TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Apontamentos sobre a cláusula penal a partir da superação da tese da dupla função. *Revista brasileira de direito civil*, v. 31, out.-dez./2023, p. 363.

prevê a liquidação *a forfait* dos prejuízos decorrentes do inadimplemento, contrapondo-se à cláusula penal pelo fato de ser afastada pela prova da ausência de dano.²⁷ Dessa forma, pelas mesmas razões da cláusula penal, contrapõe-se à multa penitencial por pressupor a caracterização de inadimplemento do devedor para sua aplicação.

Aparta-se, ainda, a multa penitencial da chamada cláusula de remédio único (*sole remedy clause*).²⁸ Enquanto a multa penitencial condiciona o desfazimento do contrato por ato lícito (resilição), a cláusula de remédio único (ou “cláusula de remédio exclusivo”), frequente em alienações societárias, afasta a possibilidade de resolução do contrato por inadimplemento, predeterminando ao credor a via exclusivamente indenizatória diante do descumprimento imputável ao devedor.²⁹

Por fim, vale distinguir a multa penitencial das arras, em particular das arras penitenciais, figura com a qual guarda grande similaridade funcional, já que ambas consistem “no preço da retratação”.³⁰ Com efeito, enquanto a multa penitencial ganhou parca atenção da doutrina, as arras penitenciais encontram expressa previsão legal no Código Civil e mais significativa atenção nos trabalhos científicos. A distinção reside na sua estrutura: enquanto a multa penitencial é negócio consensual, consistente na promessa de cumprir certa obrigação para o exercício do direito de arrependimento, as arras são negócio real, pelo qual se entrega

27 SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 79.

28 Explica Paulo da Mota Pinto: “A cláusula pela qual, se o devedor preferir não cumprir, o credor apenas poderá exigir uma indemnização por não cumprimento, e não a execução específica, distingue-se, por outro lado, da chamada multa penitencial, que permite ao devedor liberar-se da obrigação pagando a “multa” previamente fixada, desde logo, justamente porque na primeira o montante (liberatório) está previamente fixado por convenção das partes” (PINTO, Paulo Mota. Sobre a alegada “Superação” do Direito pela análise económica (ilustrada com a análise das medidas da indemnização contratual). *Católica Law Review*, v. 1, maio 2017, p. 72, nota 21).

29 Sobre o tema, entre nós, v. SANTOS, Deborah Pereira Pinto; LOPES, Marília. Notas sobre a responsabilidade contratual do alienante pela violação das cláusulas de declarações e garantias nos contratos de alienação de participação societária representativa de controle. *Revista brasileira de direito civil*, v. 24, abr.-jun./2020, p. 241-260.

30 TEPEDINO, Gustavo. Estipulação de arras confirmatórias e direito de arrependimento no contrato preliminar de compra e venda de ações. *Soluções práticas*, v. 2. São Paulo, nov./2011, p. 107-131, recurso eletrônico.

determinado bem que será, em caso de exercício do direito de arrependimento por quem o deu, perdido em favor de quem o recebeu, como ressarcimento pelo desfazimento do contrato.

No tocante especificamente às arras penitenciais, destaca o legislador que, exercido o direito de arrependimento, “quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente”, mas “não haverá direito a indenização suplementar” (CC, art. 420). A qualificação penitencial, portanto, decorre igualmente da vinculação ao direito de arrependimento, a afastar o direito à indenização, em oposição às arras confirmatórias, cuja exigibilidade pressupõe o inadimplemento e permite a cumulação com indenização suplementar.³¹ Apesar da estrutura real, a similaridade funcional frequentemente aproxima sua normativa da multa penitencial, inclusive no sentido de permitir a aplicação da redução equitativa judicial prevista no art. 413 do CC.³²

3. O REGIME DA MULTA PENITENCIAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO REGIDOS PELO CÓDIGO CIVIL E PELA LEI DO INQUILINATO

3.1. A FUNÇÃO DA MULTA PENITENCIAL NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

O contrato de locação é um dos mais utilizados na vida prática, na medida em que se possibilita o uso e a fruição de bens alheios.³³ No di-

31 O entendimento foi pacificado pelo STF por meio do enunciado de súmula n. 412 (1964): “No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dôbro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo”.

32 Enunciado n. 165 das Jornadas de direito civil (CEJ/CJF): “Em caso de penalidade, aplica-se a regra do art. 413 ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais”. Em sentido contrário, SALGADO, Bernardo. Redução equitativa das arras: para que serve o sinal de confirmação? *Revista brasileira de direito civil*, v. 25, jul.-set./2020, p. 211-233.

33 De acordo com Sylvio Capanema de Souza: “Sob o ponto de vista econômico, o contrato de locação desempenha relevante papel, transformando-se, muitas vezes, na única via de acesso ao uso e fruição de certos bens, indispensáveis à nossa vida, a começar pelos imóveis residenciais, assegurando-se, assim, a dignidade do homem” (Das várias espécies de contrato. Da troca ou permuta. Do contrato estimatório. Da doação. Da locação de coisas. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 300).

reito romano, admitia-se como objeto da locação não apenas os bens, mas também a conduta humana e a realização de obra determinada.³⁴ A necessidade de regimes mais apropriados fez com que a figura geral (*locatio conductio*), se dividisse em tipos contratuais específicos, como o contrato de trabalho e a prestação de serviços, restringindo-se a designação de locação para a hipótese de cessão onerosa do uso de bem móvel ou imóvel.³⁵

Ainda assim, a especificidade de determinadas relações sociais tornou necessárias incursões legislativas no sentido de criar regimes próprios para alguns tipos de locação, na esteira do fenômeno do dirigismo contratual.³⁶

Desse modo, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) consolidou-se como diploma destinado a reger os contratos de locação de imóveis urbanos, em especial os que servem à moradia ou à atividade empresarial. A lei procura proteger de forma especial a figura do locatário, reconhecido como a parte da relação jurídica que não detém a propriedade, mas apenas a posse do bem, exercendo em face de seu locador direitos apenas relativos.³⁷ Sua condição de simples contratante o tornaria mais suscetível a desequilíbrios e abusos por parte do locador.³⁸

34 ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*, v. 2. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 204-205.

35 GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 287.

36 Acerca do fenômeno conhecido como “dirigismo contratual”, Paulo de Tarso Sanseverino afirma que “ocorre através da edição de norma de ordem pública, instituídas por leis especiais, para regulamentação de determinados domínios da atividade econômica. Essas normas têm como característica primordial a sua cogência. A predominância das regras dispositivas do Código Civil é rejeitada pelo legislador do Estado social, que opta por leis especiais com amplo domínio de normas cogentes, imperativas, inderrogáveis pela vontade das partes” (Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 206. No mesmo sentido, GOMES, Orlando. *Novos temas de direito civil*. São Paulo: Forense, 1983, p. 9.

37 MENDONÇA, Manuel Inácio Carvalho. *Contratos no direito civil brasileiro*, v. II. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1957, p. 55.

38 “O locatário, em geral, é economicamente mais fraco que o locador, e acaba sucumbindo às suas exigências. A forte pressão da demanda, em contraponto a uma oferta inelástica, produz resultados desastrosos, sob o ponto de vista da justiça social, com a celebração de contratos leoninos” (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 13. ed., atualizada por Beatriz Capanema Young. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 231). Acerca da evolução das leis do inquil-

Nesse aspecto, pelo fato de que os interesses têm direto impacto na conformação das estruturas jurídicas, existem notórias diferenças entre a lei especial do inquilinato e o Código Civil, não apenas sob o ponto de vista estrutural, mas sobretudo funcional.³⁹ Por se entender que a locação de imóveis urbanos se presta à realização de finalidades de alta relevância social – como a moradia e a atividade empresária –, o legislador estabelece diferenças em seu regime.

Conforme já ressaltado, a criação de lei específica para as locações de imóveis urbanos partiu da premissa de alguma assimetria entre o locatário em face do locador. Enquanto o Código Civil se volta a tutelar contratantes em relação, em linha de princípio, paritária, a Lei do Inquilinato se volta a reger situações que envolvem a busca pela moradia e o desenvolvimento de atividade econômica, o que envolverá, em muitas situações, interesses que justificam a intervenção mais incisiva do legislador, inclusive com a criação de regras cogentes, inafastáveis por vontade das partes.

Na lição de Paulo de Tarso Sanseverino:

Na legislação especial (Lei de Locações e Estatuto da Terra), a maior parte do regramento é cogente, pois, à luz do interesse público envolvido, incide o princípio da supremacia da ordem pública ou da intervenção estatal. Em face das peculiaridades da relação econômica em que, normalmente, há um forte grau de desigualdade entre os contratantes, intervém o Estado para estabelecer um regramento mínimo para proteção do contratante econômica e juridicamente mais fragilizado (v.g., locatário, arrendatário).⁴⁰

linato, cf. ANDRADE, Luís Antonio de. Evolução das leis do inquilinato. *Revista de informação legislativa*, v. 16, abr.-jun./1979, p. 107-116.)

39 Na lição de Pietro Perlingieri: “Ao valorar o fato, o jurista identifica a função, isto é, constrói a síntese global dos interesses sobre os quais o fato incide. A função do fato determina a estrutura, a qual segue – não precede – a função” (*O direito civil na legalidade constitucional*. Trad. Maria Cristina De Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 64).

40 SANSEVERINO, Paulo de Tarso. Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 215.

Nesse sentido, destacam-se diferenças entre o regramento do Código Civil e a Lei do Inquilinato que vão além da natureza do bem envolvido. À guisa de exemplo, a lei especial confere proteção do locatário e de sua família, ao estabelecer a permanência do vínculo com a morte do locador ou do locatário, havendo automática sub-rogação dos herdeiros; no caso da morte do locatário;⁴¹ a sub-rogação dos familiares dependerá de ser a locação residencial ou não residencial.⁴² A sub-rogação se dá independentemente de o contrato possuir prazo determinado ou indeterminado, estando aí importante diferença em relação ao Código Civil.⁴³ Em relação à locação não residencial, um dos aspectos mais notórios é a possibilidade de renovação forçada do contrato, prevista pela lei como direito do locatário, preenchidos determinados requisitos.⁴⁴

Boa parte dessas diferenças têm em comum a constante preocupação do legislador da Lei nº 8.245/1991 em preservar o vínculo da locação, na perspectiva de sua finalidade social.⁴⁵ Assim é que as locações de prazo igual ou inferior a 30 (trinta) meses, ou ajustados verbalmente, prorrogam-se automaticamente por prazo indeterminado, e só em hipóteses específicas pode ser desfeita por iniciativa do locador.⁴⁶ Por outro

41 Art. 10, Lei nº 8.245/1991. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

42 Art. 11, Lei nº 8.245/1991. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cuius*, desde que residentes no imóvel.

43 Art. 577, CC. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.

44 Art. 51, Lei nº 8.245/1991. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

45 Na lição de Sylvio Capanema de Souza: "É objetivo evidente da lei dilatar o prazo inicial dos contratos de locação residencial, assegurando ao locatário maior estabilidade no imóvel. No regime anterior, os contratos costumavam ser celebrados por prazos cada vez mais curtos, nunca superiores a um ano, para permitir aos locadores a retomada, tão logo se expirassem, desde que atendidas as condições da lei" (*A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*, 13. ed., atualizada por Beatriz Capanema Young. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 233).

46 Art. 47, Lei nº 8.245/1991. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

ângulo, na Lei do Inquilinato, os contratos de prazo determinado não podem ser desfeitos por iniciativa do locador, mas apenas pelo locatário, mediante o pagamento proporcional da multa.⁴⁷ No Código Civil, pode o locador desfazer o contrato unilateralmente, mesmo antes de findo o prazo, ressarcindo o locatário pelas perdas e danos resultantes da extinção, conferindo-se ao locatário direito de retenção até o pagamento.⁴⁸

Pelo que se percebe, a importância dos interesses protegidos pela lei especial justifica que se atribua a apenas uma das partes – o locatário – o direito à rescisão unilateral, exercido mediante o pagamento da multa proporcional. Multa esta que pode ser afastada na hipótese em que o locatário precise sair do imóvel por conta de transferência pelo empregador para outra localidade, desde que notifique o locador com 30 (trinta) dias de antecedência.⁴⁹

I – nos casos do art. 9º; II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; IV – se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

- 47 Art. 4º, Lei nº 8.245/1991. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Na observação de Luiz Antonio Scavone Junior: “durante o prazo do contrato, o locador não pode reaver o imóvel, a não ser que haja, por parte do inquilino, infração legal ou contratual. A retomada, durante o prazo convencionado, não é possível sequer para uso próprio” (In: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 14, nota do organizador).
- 48 Art. 571, CC. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.
- 49 Art. 4º, parágrafo único, Lei nº 8.245/1991. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

A diferença entre os regimes do Código Civil e da lei especial, em matéria de multa penitencial, gera a mesma dificuldade que perpassa, em geral, a aplicação de qualquer lei extravagante: a possibilidade de aplicação ou não das regras do diploma geral na ausência de previsão legal específica. De modo especial, questiona-se se a multa penitencial do contrato de locação estaria sujeita às mesmas regras da cláusula penal.

3.2. A MULTA PENITENCIAL E O PROBLEMA DA DUPLA QUALIFICAÇÃO

Como já apontado anteriormente, uma dificuldade no estudo da multa penitencial é a falta de adequada distinção com a cláusula penal. O que não quer dizer que a distinção em si, seja fácil.⁵⁰ A começar pelo fato de que a lei expressamente associa indenização ao direito de rescisão unilateral. Nos termos do Código Civil, o locador, para reaver a coisa antes do prazo avençado, deverá pagar perdas e danos em favor do locatário.⁵¹ A mesma noção de que o “direito de saída” suscitaria para a parte o dever de pagar perdas e danos aparece em outras figuras contratuais, como na prestação de serviços, em que se reconhece ao prestador a pos-

50 Como observa Louis Boyer, no âmbito do direito francês, “diversas cláusulas indicam que o pagamento a efetuar em caso de exercício da faculdade se destinará à reparação do dano sofrido pela outra parte ‘e tomará o lugar das perdas e danos’. Ora, esses termos se enquadram classicamente no vocabulário da responsabilidade civil... Das noções de prejuízo, indenização e reparação àqueles de inexecução culposa e de cláusula penal basta um passo... fácil de dar. Daí o número relativamente importante de decisões nas quais a necessária distinção entre os dois tipos de cláusula é esmaecida ou ignorada” (La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 58-59).

51 Comentando a regra, Nelson Rosenthal: “Aqui o legislador permite a rescisão unilateral do contrato (art. 473 do CC) – tanto pelo locador como pelo locatário – que será exercitada mediante a denúncia notificada a outra parte. Note-se que o direito potestativo será exercitado mesmo na vigência de contrato com termo. Porém será o denunciante sancionado com a imposição de perdas e danos decorrentes da antecipação do prazo originário da relação jurídica” (In: PELUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 4ª ed. Barueri: São Paulo, Manole, 2010, p. 610).

sibilidade de se desligar imotivadamente,⁵² e na empreitada, tanto pelo dono da obra⁵³ como pelo empreiteiro⁵⁴ que suspenderem a edificação.

A rigor, a distinção entre resilição e inadimplemento deveria conduzir à utilização de terminologias distintas.⁵⁵ A resilição, como visto, traduz exercício de um direito, ao passo que o inadimplemento corresponde à violação do programa contratual, não se justificando, portanto, que desencadeiem os mesmos efeitos. Portanto, a multa penitencial não deve ser encarada como sanção por inadimplemento, mas como preço do exercício de direito amparado pela lei. Nessa direção, ainda que o art. 4º da Lei do Inquilinato preveja que o locatário não incorrerá na multa caso tenha sido transferido pelo empregador, a ausência desse suporte fático não torna ilícita a denúncia.⁵⁶

A clara distinção entre inadimplemento e resilição (o primeiro operando na antijuridicidade, o segundo, na juridicidade) deveria induzir à separação entre o regime da multa penitencial e o regime da cláusula pe-

52 Art. 602, parágrafo único, CC. Se se despedir sem justa causa, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos. O mesmo dar-se-á, se despedido por justa causa.

53 Art. 623. Mesmo após iniciada a construção, pode o dono da obra suspendê-la, desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros relativos aos serviços já feitos, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.

54 Art. 624. Suspensa a execução da empreitada sem justa causa, responde o empreiteiro por perdas e danos.

55 Em comentário às arras penitenciais, mas aplicável à multa penitencial, Nuno Manuel Pinto Oliveira: “o conceito de indenização pressupõe a existência de danos ou de prejuízos, [enquanto] o conceito de sinal (penitencial), não – o devedor dispõe da faculdade de se desvincular, perdendo o sinal o restituindo-o em dobro, independentemente da existência ou inexistência de danos” (*Ensaio sobre o sinal*. Coimbra: Coimbra Editora, 2008, p. 46). No tocante, à multa penitencial, explica Louis Boyer: “Logicamente, existe uma certa relação entre o preço estipulado e os danos que o incumprimento do contrato pode causar à outra parte. Se, a partir de então, o beneficiário da faculdade de arrependimento, tornando-se este obsoleto – quer por renúncia, quer por decurso do prazo – deixar de cumprir as obrigações que lhe incumbem e que agora passaram a existir, não será normal recorrer à estimativa convencional efectuada para avaliar o montante da indenização compensatória?” (*La clause de dédit*. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 60).

56 Nesse sentido, cf. KONDER, Carlos Nelson. Cláusula penal e resilição do contrato de locação de imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena.; GAMA, Guilherme Calmon; NEVES, Thiago Ferreira (coord.). *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema*. Indaiatuba, SP: Foco, 2021, p. 57.

nal – sobretudo nos contratos de locação que, por lei, admitem as duas espécies. Não é, no entanto, o que se verifica na prática. É comum que contratos de locação (sobretudo os regidos pela lei do inquilinato) diferenciem a cláusula penal moratória (prevista para a mora no cumprimento das obrigações), da cláusula penal compensatória (prevista para o inadimplemento absoluto). No entanto, essa última cláusula costuma se referir não só ao descumprimento, mas também à extinção do contrato antes do prazo.⁵⁷ Com isso equipara-se não cumprir o contrato a valer-se do direito, conferido pela lei, de desfazê-lo antecipadamente.

Nesses moldes, a cláusula contratual desempenha dupla função e enseja, por conseguinte, dupla qualificação, conforme o cenário que se concretize. Havendo infração contratual, ela atua como cláusula penal compensatória, prefixando o valor da indenização a ser paga pelos danos causados ao locador. Entretanto, havendo rescisão unilateral antecipada pelo locatário, a cláusula atua como base de cálculo da multa penal, que será reduzida proporcionalmente ao tempo que havia restante até o termo final previsto originalmente para a vigência do contrato.

A possibilidade de que a mesma cláusula, de natureza sancionatória, cumpra duas funções não é propriamente nova no Direito. É já conhecida a controvérsia em torno da dupla função da cláusula penal. Difundiu-se no direito brasileiro a noção de que a cláusula penal atenderia simultaneamente a papel coercitivo – de desestimular o inadimplemento – e indenizatório – de liquidar antecipadamente as perdas e danos sofridos pelo credor.⁵⁸ Em relação à cláusula penal diz-se que esta sobreposição de funções teria o condão nublar, mais do que esclarecer o intérprete na determinação das normas aplicáveis – decorrendo daí, importante proposta no sentido de que se reserve à cláusula penal coercitiva estrutura diversa daquela destinada à cláusula indenizatória.⁵⁹

57 VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020, p. 38.

58 Acerca do ponto, cf. TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Apontamentos sobre a cláusula penal a partir da superação da tese da dupla função. *Revista brasileira de direito civil*, v. 31, out.-dez./2022, p. 354.

59 Na afirmação de António Pinto Monteiro: “Juridicamente, a cláusula penal ou é sanção ou é indenização: *tertium non datur*. Simplesmente, a alternativa por qualquer

Em certa medida, a tese da dupla função explica a ausência de autonomia da multa penitencial em face da cláusula penal. Na medida em que a multa penitencial serve justamente para desligar o contratante do vínculo, acaba por se aproximar da cláusula penal com função indenizatória. Some-se a isso que, na origem, a cláusula penal tinha forte carga punitiva, reminiscência da proximidade entre o inadimplemento e o delito criminal,⁶⁰ o que também se verifica em relação à multa penitencial, aliás, referida como *jus poenitendi*.⁶¹

No entanto, se no âmbito da cláusula penal mostra-se necessário superar a dupla função, com maior razão não se pode admitir, acriticamente, que a mesma cláusula desempenhe o papel de cláusula penal e de multa penitencial. O mesmo perigo de se considerar a aplicação das mesmas regras para cláusulas penais com funções distintas se apresenta ao se cogitar da incidência indiscriminada das regras da cláusula penal sobre a multa penitencial. Basta pensar no exemplo, ao qual se voltará adiante, da possibilidade de indenização suplementar, prevista no art. 416, parágrafo único, à multa penitencial.

O reconhecimento de que funções diversas demandam estruturas próprias, todavia, não deve implicar o esvaziamento da previsão contratual – já tão comum – que congrega cláusula penal compensatória e multa penitencial.⁶² Impõe-se, de todo modo, a devida atenção ao pressuposto fático de incidência de cada uma dessas penalidades e, mais importante, as regras às quais se submetem. No exemplo em que o inquilino deixa

desses termos mostra que é a tese da dupla função a ter de abandonar-se. A cada figura ou espécie de cláusula penal corresponde uma só função, de acordo com ela se definindo a sua respectiva natureza jurídica" (MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Coimbra: Almedina, 1999, p. 656).

60 TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil, v. II: obrigações*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 392

61 GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 194; FRANZONI, Massimo. Degli effetti del contratto: efficacia del contratto e recesso unilaterale. In: SCHLESINGER, Piero; BUSNELLI, Francesco Donato (Org.). *Il codice civile: commentario* (artt. 1372-1373). Milano: Giuffrè Editore, 2013, p. 383-386.

62 No direito francês, Louis Boyer cogita de que as partes estabelecem um só valor que funcione como preço de arrependimento e, posteriormente, como cláusula penal. No entanto, diz ele, "é pouco provável que uma interpretação tal sutil corresponda a uma realidade psicológica" (BOYER, Louis. La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 63).

de pagar aluguéis e encargos ao ponto de retirar do locador o interesse na manutenção do vínculo contratual, estar-se-á diante de inadimplemento absoluto e, portanto, a cláusula atuará como penal compensatória. De outro lado, caso o locatário decida pôr fim ao vínculo antes do prazo, haverá exercício do direito de rescisão unilateral e a cláusula exercerá o papel de multa penitencial.

3.3. CUMULATIVIDADE DA MULTA PENITENCIAL COM OUTRAS SANÇÕES E POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO EQUITATIVA

Admitindo-se que o pressuposto de aplicação da multa penitencial é o exercício do direito de rescisão unilateral, torna-se necessário compreender se pode ser cumulada com outras sanções. O instituto das arras penitenciais, embora estruturalmente diversa da multa penitencial, pode auxiliar nessa investigação. Conforme determina o Código Civil, quando penitenciais, as arras têm função unicamente indenizatória, não admitindo indenização suplementar.⁶³ Pelo que se vê que, *a priori*, a multa penitencial, que persegue o mesmo escopo das arras, também não seria cumulável com a indenização. Se as partes convencionaram a possibilidade de uma delas desfazer negócio unilateralmente, não se justifica que, além do preço do arrependimento, deva a parte incorrer em perdas e danos. A saída antecipada foi considerada pelos contratantes no momento da pactuação do contrato e, em especial, da multa penitencial.

Pela mesma ordem de razão, não se afigura cabível, sob pena de *bis in idem*, a previsão de multa penitencial em contrato em que já estejam previstas arras penitenciais. Parte da doutrina, porém, entende que o arrependimento que dá ensejo ao pagamento das arras penitenciais é aquele manifestado antes do início da execução do contrato.⁶⁴ Nesse sentido, seria possível vislumbrar um cenário em que se estipulasse as arras para

63 Art. 420, CC. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

64 RODRIGUES, Lia Palazzo. *Das arras*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 58.

a hipótese de desistência antes da execução e a multa penitencial, para o período em que já se iniciasse o cumprimento da obrigação.⁶⁵

No âmbito da lei de locações, há o entendimento de que a multa penitencial serve como limite da indenização devida pelo locatário ao locador. Nesse contexto, seria inválida a cláusula que estabelecesse, com amparo no art. 416 do CC, a possibilidade de indenização suplementar à multa penitencial em relação regida pela Lei do Inquilinato.⁶⁶ Por outro lado, a multa penitencial não se confunde com a cláusula penal, seja moratória ou compensatória, dada a diversidade funcional, razão pela qual não há empecilho a que, no mesmo instrumento, estejam previstas estas diferentes penalidades. Em particular, a cobrança de multa penitencial não elimina a possibilidade de cobrança da cláusula moratória, decorrente do atraso no pagamento dos aluguéis ou de outros encargos.⁶⁷

Também aqui se coloca a questão sobre se a multa penitencial poderia ser considerada alternativa a benefício do locador – isto é, se, diante do direito de rescisão, ele poderia abdicar do valor previamente fixado e perseguir perdas e danos em juízo. Tal possibilidade deve ser afastada, visto que a rescisão constitui direito do locatário, que não enseja o dever de indenizar. De modo que a persecução de perdas e danos só seria cabível se as partes tivessem previamente afastado a prerrogativa da rescisão.⁶⁸

65 De acordo com Bernardo Salgado: “Se, todavia, os contraentes regularem o tema, é legítimo que permitam o arrependimento mesmo depois de ter sido inaugurada a execução. Exemplificativamente, não há obstáculo a que as partes definam uma espécie de escalonamento do direito, variando o preço de acordo com a fase de execução em que pretendam se libertar” (*Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022, p. 172).

66 SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 13. ed., atualizada por Beatriz Capanema Young. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 47. Na jurisprudência, cf. TJSP, Apelação nº 1011076-13.2014.8.26.0002, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Soares Levada, julg. em 08.06.2016.

67 STJ, REsp nº 844.882/RJ, 5ª Turma, Rel. Min. Laurita Vaz, julg. em 21.09.2010, publ. em 11.10.2010.

68 KONDER, Carlos Nelson. Cláusula penal e rescisão do contrato de locação de imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena; GAMA, Guilherme Calmon; NEVES, Thiago Ferreira (coord.). *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema*. Indaiatuba, SP: Foco, 2021, p. 62. Em sentido diverso, admitindo as perdas e danos, com afastamento da multa penitencial, cf. TJSP, Apelação nº 1011076-13.2014.8.26.0002, 34ª Câmara de Direito Privado, Rel. Rel. Soares Levada, julg. em 08.06.2016.

Parece admissível, no entanto, a figura das perdas e danos na hipótese em que o direito de rescisão seja exercido abusivamente pelo locatário. Como todo direito, a rescisão unilateral é suscetível de exercício disfuncional, o qual só pode ser verificado no caso concreto. Nesse sentido, cogita-se em doutrina da possibilidade de que a parte, ao exercer a rescisão, viole a legítima expectativa da contraparte.⁶⁹ No âmbito da locação, pense-se na hipótese da rescisão exercida imotivadamente logo nos primeiros dias da locação, ou quando o locatário decide fazê-lo logo após entrar em acordo com o locador acerca de aluguéis em atrasado.

Outra questão a ser enfrentada é a possibilidade de redução equitativa da multa penitencial. O Código Civil de 1916 era considerado assaz rigoroso diante da rescisão do locatário, impondo que a devolução antecipada do imóvel gerava a obrigação de pagamento de todos os alugues vincendos, pelo tempo que faltasse para o término do prazo. À época, Clovis Bevilacqua observava que o dispositivo impunha ao locatário os ônus próprios do contrato, sem qualquer vantagem, em franco desequilíbrio diante do locador, que, apesar de obrigado ao pagamento das perdas e danos, estava livre do vínculo, podendo ceder o imóvel a outra pessoa.⁷⁰

A redação do Código Civil atual afastou a obrigação de pagamento dos aluguéis restantes para estabelecer que o locatário deverá pagar a multa prevista no contrato.⁷¹ Entende-se que eventual omissão do contrato acerca da multa não impede a saída, podendo o locador buscar a sua fixação em juízo.⁷² Por outro lado, o art. 572 prevê que “se a obriga-

69 BOYER, Louis. La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985, p. 55 e 62.

70 BEVILÁQUA, Clóvis. *Código civil comentado*, v. IV. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1917, p. 367. No mesmo sentido, Sylvio Capanema de Souza: “Tendo que pagar todos os alugues até o término do contrato, melhor seria para o locatário conservar a posse da coisa, ainda que dela não mais precisasse” (Das várias espécies de contrato, cit., p. 442).

71 Art. 571, CC. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

72 SOUZA, Sylvio Capanema de. Das várias espécies de contrato, cit., p. 442. Em sentido semelhante, embora se referindo à hipótese do art. 571 como “cláusula penal”, Silvio de Salvo Venosa: “Não havendo cláusula penal, há que se admitir a possibilidade de avaliação de perdas e danos no caso concreto, seguindo-se a regra geral”

ção de pagar o aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao Juiz fixá-la em bases razoáveis”. O dispositivo está em franca contradição com o artigo antecedente, pois a lei não mais obriga o locatário a pagar o aluguel restante, mas sim à multa prevista. Não existindo mais semelhante obrigação, teria a regra do art. 572 alguma aplicabilidade?

Segundo a doutrina, a disposição só incidiria para o caso de o contrato ter estipulado expressamente o pagamento de todos os aluguéis faltantes, em contrariedade ao que dispõe o art. 571.⁷³ Para as demais hipóteses em que o juízo considerasse excessiva a multa, incidiria o art. 413 do CC, pelo qual o juiz deve reduzir a penalidade, de forma equitativa, caso a obrigação tenha sido cumprida em parte ou montante seja manifestamente excessivo tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.⁷⁴

Outros autores, no entanto, entendem que o art. 572 se aplicaria justamente na hipótese em que não fosse prevista multa contratual para a rescisão do locatário. Diante do silêncio das partes, haveria a obrigação do locatário de pagar o aluguel pelo tempo que faltasse. Tal obrigação, ainda que legal, estaria sujeita ao controle equitativo do juiz.⁷⁵

(VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*, v. III. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 153). Em sentido contrário, Paulo de Tarso Sanseverino, para quem “somente terá direito a receber a multa se ela estiver pactuada expressamente no contrato. Na ausência de pacto expresso, não terá direito a nenhum ressarcimento pela devolução antecipada da coisa locada” (Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 249).

73 SANSEVERINO, Paulo de Tarso. Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 248; SOUZA, Sylvio Capanema de. Das várias espécies de contrato, cit., p. 454; VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*, v. III. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 153; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, v. IV. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 1.274.

74 *Idem*, p. 454.

75 Na lição de Teresa Ancona Lopez, a obrigação de pagar aluguel pelo tempo restante do contrato “é penalidade pelo descumprimento, mas deve ser dosada dentro do que for razoável, não permitindo que o locador tenha um enriquecimento indevido, obriga o locatário a pagar o que deve, mas o justo” (LOPEZ, Teresa Ancona. Das várias espécies de contratos. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). *Comentários ao Código Civil*, v. VII. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 37).

Se a aplicação do art. 572 se afigura problemática nas locações regidas pelo Código, mostra-se ainda mais polêmica no que diz respeito aos imóveis urbanos. Em sua redação original, o art. 4º da Lei de Inquilinato fazia expressão remissão ao art. 924 do CC16, que autorizava a redução da cláusula penal. Com o advento do novo Código, a doutrina, no primeiro momento, se consolidou no sentido que o art. 924, revogado, deveria ser substituído pelo art. 572, que era a inovação no que dizia respeito ao regime da multa penitencial. Esse entendimento deu ensejo ao Enunciado 179 da III Jornada de Direito Civil, pelo qual, a regra “é aquela que atualmente complementa a norma do art. 4º, 2ª parte, da Lei nº 8.245/91, balizando o controle da multa mediante a denúncia antecipada do contrato de locação pelo locatário durante o prazo ajustado”.

No entanto, o enunciado restou cancelado na jornada seguinte, pelo Enunciado 357 que dispõe: “O art. 413 do Código Civil é o que complementa o art. 4º da Lei n. 8.245/91”. A justificativa seria a de que o art. 572 do CC seria norma específica das locações do Código Civil, ao passo que o art. 413 é que substituiu o art. 924 da lei revogado e que objeto de expressa remissão no art. 4º. Outro argumento se deu no sentido de que o art. 413 impunha o dever de redução da multa, diferentemente do art. 572, que veiculava uma simples faculdade do juiz, sendo claramente anacrônico.⁷⁶

Ocorre que a Lei nº 12.112/2009 alterou o art. 4º e passou a prever o pagamento da multa *proporcionalmente* ao período de cumprimento do contrato, suscitando a discussão sobre se ainda caberia o critério da equidade na lei especial ou se, por opção legislativa, esse critério seria o da proporcionalidade. Tanto a doutrina⁷⁷ como a jurisprudência⁷⁸ acaba-

76 CASSETTARI, Christiano. *Multa contratual: teoria e prática da cláusula penal*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 186-188.

77 SANSEVERINO, Paulo de Tarso. Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato - mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 249; CASSETTARI, Christiano. *Multa contratual: teoria e prática da cláusula penal*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 189; SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 13. ed., atualizada por Beatriz Capanema Young. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 49.

78 TJSP, Apelação nº 9079340-59.2008.8.26.000, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eduardo Sá Pinto Sandeville, julg. em 07.02.2012.

ram por reconhecer a aplicabilidade do art. 413 do CC para redução da multa imposta ao locatário. Portanto, a redução da multa penitencial tem se dado pelos mesmos parâmetros da cláusula penal, o que pode ser atribuído não só à já mencionada dupla função exercida pela mesma cláusula (que prevê tanto inadimplemento como a rescisão do contrato) como também pela ausência de previsões específicas acerca da multa penitencial.

Nessa perspectiva, a utilidade do art. 572 parece bastante questionável, não apenas por se basear em regra que não mais subsiste no ordenamento, mas também porque, à semelhança do que previa o CC1916, o artigo apenas faculta ao juiz a redução da multa, em contraste significativo com o *dever* imposto pelo art. 413 do atual Código. Não à toa, boa parte das decisões judiciais se utilizam o art. 572 em conjunto com o art. 413 em matéria de multa penitencial.⁷⁹ Não se verifica, assim, maior esforço doutrinário em definir o que seria o parâmetro das “bases razoáveis”, tendo em conta os outros tantos critérios já elencados no art. 413 (cumprimento parcial, natureza e finalidade de negócio).⁸⁰

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Procurou-se demonstrar que a multa penitencial, enquanto pena privada, se vincula, de modo indissociável, ao direito de rescisão unilateral, embora este possa existir independentemente da referida penali-

79 Cf. TJSP, Apelação nº 1014169-10.2021.8.26.0011, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Antonio Nascimento; julg. em 28.08.2023; TJSP; Apelação nº 1019628-88.2019.8.26.0002, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, julg. em 14.05.2021.

80 Para Teresa Ancona Lopez, muito embora o art. 572 seja uma especificação do art. 413, “o conceito de equitativo é mais preciso e mais claro que o do razoável. O equitativo é o justo, o equilibrado, o igual. A interpretação pela lógica do razoável é aberta, mas tem a vantagem de ser mais dúctil, sem ficar presa a formalismos. (...) A razoabilidade vem impregnada dos valores e princípios do sistema que devem servir de orientação para o intérprete. O razoável é aquilo que é conforme a razão, ao direito e à equidade (é o *reasonable* do direito da *common law*). Também é o que não é excessivo, o moderado, o sensato” (Das várias espécies de contratos. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). *Comentários ao Código Civil*, v. VII. São Paulo: Saraiva, 2003). Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal argumentam que “a expressão *bases razoáveis* é um conceito jurídico indeterminado, que será preenchido em vistas à ética da situação, às evidências reais da natureza do contrato e à consecução de seus objetivos” (*Curso de direito civil*, v. IV. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 1.274).

dade (a exemplo do que ocorre nos contratos celebrados à distância sob o regime do Código de Defesa do Consumidor). Apesar de encontradiça na vida prática, a multa penitencial ainda não recebeu maior atenção no meio científico. Nesse sentido, é necessário identificar-lhe a função, de maneira que sua aproximação com a cláusula penal não traduza uma indevida confusão entre as duas figuras.

Tanto nas locações do Código Civil como naquelas regidas pela Lei do Inquilinato, a multa serve como preço do arrependimento devido pelo locatário em favor do locador. Embora seja frequente a previsão de cláusula única prevendo a indenização para o inadimplemento absoluto e para fins de cálculo da multa por rescisão, é necessária atenção ao pressuposto fático de incidência de cada uma dessas penalidades e, mais importante, às regras às quais se submetem, não se admitindo, por exemplo, indenização suplementar para a hipótese de multa penitencial.

Discutiu-se ainda a possibilidade de cumulação da multa com outras sanções. Pelo fato de atuarem em circunstâncias diversas, não se vê qualquer entrave a que a multa penitencial seja prevista juntamente com as cláusulas compensatória e moratória. Já em relação às arras penitenciais, o cenário é mais delicado, pois estas exercem a mesma função de tutela do arrependimento do contratante, o que não se verifica em relação às arras confirmatórias. A concomitância de multa penitencial com a indenização depende de que se averigüe o exercício disfuncional da rescisão pelo locatário, doutra sorte não se mostra cabível. Finalmente, doutrina e jurisprudência têm admitido a aplicação do art. 413 do CC para fins de redução equitativa da multa penitencial, sobretudo no âmbito das locações da lei especial.

REFERÊNCIAS

- ADIERS, Moacir. Erro substancial, dolo e cláusula leonina: elementos caracterizadores – cláusula penal e multa penitencial – distinções. *Revista jurídica*, v. 50, n. 298. São Paulo, ago. 2002.
- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*: resolução. Rio de Janeiro: Aide, 2003.
- ALVES, José Carlos Moreira. *Direito romano*, v. 2. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.
- ANDRADE, Luís Antonio de. Evolução das leis do inquilinato. *Revista de informação legislativa*, v. 16, abr.-jun./1979.

- BEVILÁQUA, Clóvis. *Código civil comentado*, v. IV. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1917.
- BOYER, Louis. La clause de dédit. In: *Mélanges offerts à Pierre Raynaud*. Paris: Dalloz-Sirey, 1985.
- CHAVES, Antonio. *Revista de direito civil*, v. 77. São Paulo: jul.-set./1996.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, v. IV. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.
- FRANÇA JÚNIOR, Francisco de Assis de. A natureza jurídica das cláusulas de rescisão dos jogadores de futebol: contributo crítico a partir do caso Neymar Jr. vs. Barcelona. *Rev. TST*, v. 84. São Paulo, abr.-jun./2018.
- FRANÇA, Rubens Limongi. *Teoria e prática da cláusula penal*. São Paulo: Saraiva, 1988.
- FRANZONI, Massimo. Degli effetti del contratto: efficacia del contratto e recesso unilaterale. In: SCHLESINGER, Piero; BUSNELLI, Francesco Donato (Org.). *Il codice civile: commentario* (artt. 1372-1373). Milano: Giuffrè Editore, 2013.
- GABRIELLI, Giovanni; PADOVINI, Fabio. Recesso (diritto privato). In: *Enciclopedia del diritto*, v. XXXIX. Milão: Giuffrè, 1988.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GOMES, Orlando. *Novos temas de direito civil*. São Paulo: Forense, 1983.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.
- GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. Cláusula de drag along no acordo de acionistas. *Revista de direito empresarial*, vol. 9. São Paulo: mai.-jun./2015.
- KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. *Revista dos Tribunais Rio de Janeiro*, v. 4-5. Rio de Janeiro: 2014.
- KONDER, Carlos Nelson. Cláusula penal e resilição do contrato de locação de imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena.; GAMA, Guilherme Calmon; NEVES, Thiago Ferreira (coord.). *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema*. Indaiatuba, SP: Foco, 2021.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a resilição: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/2002 brasileiro. *Revista de direito civil contemporâneo*, v. 7/2016, abr.-jun./2016, p. 99-100.
- LOPEZ, Teresa Ancona. Das várias espécies de contratos. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). *Comentários ao Código Civil*, v. VII. São Paulo: Saraiva, 2003.
- MENDONÇA, Manuel Inácio Carvalho. *Contratos no direito civil brasileiro*, v. II. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1957.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*, t. XXV. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.
- MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Coimbra: Almedina, 1999.
- OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto. *Ensaio sobre o sinal*. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. III: contratos. 16. ed., atualizada por Regis Fichter. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. II: teoria geral das obrigações. 28. ed., atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Trad. Maria Cristina De Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- PINTO, Paulo Mota. Sobre a alegada “Superação” do Direito pela análise económica (ilustrada com a análise das medidas da indemnização contratual). *Catolica Law Review*, v. 1, maio 2017.
- RODRIGUES, Lia Palazzo. *Das arras*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*, v. II: parte geral das obrigações. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

- ROSENVALD, Nelson. *Cláusula penal: a pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.
- ROSENVALD, Nelson. In: PELUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 4ª ed. Barueri: São Paulo, Manole, 2010.
- SALGADO, Bernardo. *Arras confirmatórias e penitenciais*. Rio de Janeiro: Processo, 2022.
- SALGADO, Bernardo. Redução equitativa das arras: para que serve o sinal de confirmação? *Revista brasileira de direito civil*, v. 25, jul.-set./2020.
- SANSEVERINO, Paulo de Tarso. Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo). In: REALE, Miguel; MARTINS-COSTA, Judith (Coord.). *Biblioteca de direito civil: estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale*, v. IV. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011
- SANTOS, Deborah Pereira Pinto; LOPES, Marília. Notas sobre a responsabilidade contratual do alienante pela violação das cláusulas de declarações e garantias nos contratos de alienação de participação societária representativa de controle. *Revista brasileira de direito civil*, v. 24, abr.-jun./2020.
- SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência*. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- SCHREIBER, Anderson. O princípio do equilíbrio das prestações e o instituto da lesão. *Direito civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013.
- SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 13. ed., atualizada por Beatriz Capanema Young. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. Das várias espécies de contrato. Da troca ou permuta. Do contrato estimatório. Da doação. Da locação de coisas. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). *Comentários ao novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- TEPEDINO, Gustavo. Estipulação de arras confirmatórias e direito de arrependimento no contrato preliminar de compra e venda de ações. *Soluções práticas*, v. 2. São Paulo, nov./2011, p. 107-131.
- TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. Apontamentos sobre a cláusula penal a partir da superação da tese da dupla função. *Revista brasileira de direito civil*, v. 31, 2023.
- TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil*, v. II: obrigações. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- TOMASETTI JR., Alcides. *Comentários à lei de locação de imóveis urbanos* (coord. Juarez de Oliveira). São Paulo: Saraiva, 1992.
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*, v. III. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.
- VIÉGAS, Francisco de Assis Viégas. *Denúncia contratual e dever de pré-aviso*. Belo Horizonte: Fórum, 2019.