



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.353.927 - SP (2012/0196796-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : SIERRA ENPLANTA LTDA
ADVOGADO : HEBERT RIBEIRO ABREU E OUTRO(S) - SP231444
RECORRIDO : COMERCIAL MOCASSINHO DE FRANCA LTDA - EPP E OUTROS
ADVOGADO : MAURÍCIO FRANCISCO JUNQUEIRA JÚNIOR - SP225812

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL INSERTA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REDUÇÃO JUDICIAL EM CASO DE CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO AVENÇADA. SUBSTITUIÇÃO DO CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE MATEMÁTICA PELA EQUIDADE. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL C/C ARTIGO 4º DA LEI 8.245/91.

1. O artigo 413 do Código Civil de 2002, além de instituir o dever do juiz de redução da cláusula penal quando cabível, substituiu o critério da proporcionalidade matemática (previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916) pela equidade.

2. A equidade, como sabido, é cláusula geral que visa obter modelo ideal de justiça distributiva, com aplicação excepcional nos casos previstos em lei. Entre outras funções, a equidade pode ostentar papel corretivo, obstando a concretização de evidente injustiça, mediante a garantia do equilíbrio das prestações estabelecidas entre os sujeitos de direito. Daí a opção do legislador civilista de conferir ao magistrado o dever de utilizar a equidade corretiva como parâmetro para o balanceamento judicial da cláusula penal.

3. Desse modo, caberá ao juiz, nas hipóteses de incidência da citada norma jurídica, proceder à redução da cláusula penal, atentando-se ao princípio da equivalência material entre os contratantes, sem olvidar, contudo, das particularidades, de cunho valorativo, presentes no caso concreto, tais como a finalidade visada pelos contratantes, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que para este resultem do inadimplemento, o interesse do credor na prestação, a situação econômica de ambas as partes, a sua boa ou má-fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e eventuais contrapartidas que tenham beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal.

4. Na hipótese dos autos, há peculiaridade de ordem legal: é que, levando-se em consideração tanto a data da celebração do contrato de locação (13.4.2006), como o dia da ocorrência do fato gerador da cláusula penal (30.6.2007), encontrava-se em vigor a redação original do artigo 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que se reportava ao critério de redução proporcional previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916.

5. À época dos fatos, contudo, tal norma (artigo 924 do Código Civil de 1916) já se encontrava revogada pelo diploma de 2002. Assim, subsistia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no ordenamento jurídico a redação original do artigo 4º da Lei do Inquilinato, fazendo referência a dispositivo do código revogado.

6. Tal perplexidade foi resolvida pelo novo diploma legal, ao preceituar, no artigo 2.046, que todas as remissões, em diplomas legislativos, ao código revogado, consideravam-se feitas às disposições correspondentes do diploma de 2002.

7. Assim, como o artigo 924 do Código Civil de 1916 (indicado na Lei do Inquilinato) equivale ao artigo 413 do novel *codex*, o critério da proporcionalidade matemática, dantes adotado para a redução judicial de cláusula penal inserta em contrato de locação, foi também substituído pelo critério da equidade corretiva. Inteligência do Enunciado 357 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal.

8. Na espécie, o pacto locatício, celebrado em 13.4.2006, previa que, em havendo a devolução da loja pela locatária, antes do término do prazo de 36 (trinta e seis) meses (contados a partir de 1º.5.2006), esta obrigar-se-ia ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 6 (seis) aluguéis (fl. 164), ou seja, R\$ 10.260,00 (dez mil, duzentos e sessenta reais).

9. Diferentemente da proporcionalidade matemática adotada pela Corte estadual - que reduziu a multa para 2,34 aluguéis, por terem sido cumpridos 14 (catorze) meses da relação jurídica obrigacional, faltando 22 (vinte e dois) meses para o encerramento regular do ajuste -, o caso reclama a observância do critério da equidade, revelando-se mais condizente a redução para 4 (quatro) aluguéis, dadas as peculiaridades do caso concreto.

10. Como de sabença, a existência de lojas desocupadas em um *shopping center* depõe contra o sucesso de todo o empreendimento, podendo trazer à tona ilações malfazejas à massa de seus inquilinos, empregados e investidores, influenciando, diretamente, o desejo dos consumidores de frequentarem suas dependências e, conseqüentemente, procederem à compra dos produtos oferecidos.

11. As consequências econômicas da inexecução perpetrada pelos locatários pode, desse modo, ter proporções muito maiores, o que justifica uma redução mais comedida do valor pactuado a título de cláusula penal.

12. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília (DF), 17 de maio de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.353.927 - SP (2012/0196796-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : SIERRA ENPLANTA LTDA
ADVOGADO : HEBERT RIBEIRO ABREU E OUTRO(S) - SP231444
RECORRIDO : COMERCIAL MOCASSINHO DE FRANCA LTDA - EPP E OUTROS
ADVOGADO : MAURÍCIO FRANCISCO JUNQUEIRA JÚNIOR - SP225812

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Sierra Enplanta Ltda. ajuizou ação de cobrança em face de Comercial Mocassinho de Franca Ltda-Me e Outros, alegando, em síntese, ser credora dos réus da quantia de R\$ 12.716,76 (doze mil, setecentos e dezesseis reais e setenta e seis centavos), referente à multa prevista em contrato de locação de loja localizada em *shopping center*. Na inicial, aduziu que a devolução da loja antes do término do prazo da locação consubstanciou o fato gerador da incidência da cláusula penal pelo seu valor integral.

O magistrado de piso julgou procedente a pretensão deduzida pela autora, condenando os réus (sociedade empresária e fiadores) ao pagamento da cláusula penal no valor integral, bem como das custas e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Interposta apelação pelos demandados, a qual foi parcialmente provida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que considerou cabida a redução da multa contratual, nos termos da seguinte ementa:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - COBRANÇA - 1) Revelia dos fiadores co-requeridos decretada em primeiro grau - Manutenção - A pluralidade de demandados como causa excludente dos efeitos da confissão ficta aplica-se somente ao litisconsórcio passivo necessário, não se aplicando ao litisconsórcio facultativo - 2) Cláusula penal - Cumprimento parcial do pacto locatício - Possibilidade de redução equitativa da penalidade convencional, assegurando-se a função social do contrato - Inteligência, ademais, dos artigos 4º da Lei de Locações, 413 do Código Civil e Enunciado 357 da IV Jornada de Direito Civil - Sentença parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração pela autora, os quais foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, a recorrente aponta violação dos artigos 54 da Lei 8.245/91; 421, 422 e 425 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que a cláusula penal deve ser cobrada em seu valor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

integral, *"independentemente do tempo que o locatário tenha permanecido no espaço locado, visando esta importância, previamente e livremente pactuada, para cobrir despesas com a retomada da posse, colocação da loja em condições para ser novamente tocada, comissões dos corretores e indenização a título de lucros cessantes e danos emergentes"* (fl. 199).

O prazo para o oferecimento de contrarrazões decorreu *in albis*.

O apelo extremo recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem, mas, por força do provimento do AREsp 231.997/SP, determinou-se a conversão dos autos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.353.927 - SP (2012/0196796-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : SIERRA ENPLANTA LTDA
ADVOGADO : HEBERT RIBEIRO ABREU E OUTRO(S) - SP231444
RECORRIDO : COMERCIAL MOCASSINHO DE FRANCA LTDA - EPP E OUTROS
ADVOGADO : MAURÍCIO FRANCISCO JUNQUEIRA JÚNIOR - SP225812

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL INSERTA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REDUÇÃO JUDICIAL EM CASO DE CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO AVENÇADA. SUBSTITUIÇÃO DO CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE MATEMÁTICA PELA EQUIDADE. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL C/C ARTIGO 4º DA LEI 8.245/91.

1. O artigo 413 do Código Civil de 2002, além de instituir o dever do juiz de redução da cláusula penal quando cabível, substituiu o critério da proporcionalidade matemática (previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916) pela equidade.

2. A equidade, como sabido, é cláusula geral que visa obter modelo ideal de justiça distributiva, com aplicação excepcional nos casos previstos em lei. Entre outras funções, a equidade pode ostentar papel corretivo, obstando a concretização de evidente injustiça, mediante a garantia do equilíbrio das prestações estabelecidas entre os sujeitos de direito. Daí a opção do legislador civilista de conferir ao magistrado o dever de utilizar a equidade corretiva como parâmetro para o balanceamento judicial da cláusula penal.

3. Desse modo, caberá ao juiz, nas hipóteses de incidência da citada norma jurídica, proceder à redução da cláusula penal, atentando-se ao princípio da equivalência material entre os contratantes, sem olvidar, contudo, das particularidades, de cunho valorativo, presentes no caso concreto, tais como a finalidade visada pelos contratantes, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que para este resultem do inadimplemento, o interesse do credor na prestação, a situação econômica de ambas as partes, a sua boa ou má-fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e eventuais contrapartidas que tenham beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal.

4. Na hipótese dos autos, há peculiaridade de ordem legal: é que, levando-se em consideração tanto a data da celebração do contrato de locação (13.4.2006), como o dia da ocorrência do fato gerador da cláusula penal (30.6.2007), encontrava-se em vigor a redação original do artigo 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que se reportava ao critério de redução proporcional previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916.

5. À época dos fatos, contudo, tal norma (artigo 924 do Código Civil de 1916) já se encontrava revogada pelo diploma de 2002. Assim, subsistia no ordenamento jurídico a redação original do artigo 4º da Lei do Inquilinato, fazendo referência a dispositivo do código revogado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Tal perplexidade foi resolvida pelo novo diploma legal, ao preceituar, no artigo 2.046, que todas as remissões, em diplomas legislativos, ao código revogado, consideravam-se feitas às disposições correspondentes do diploma de 2002.

7. Assim, como o artigo 924 do Código Civil de 1916 (indicado na Lei do Inquilinato) equivale ao artigo 413 do novel *codex*, o critério da proporcionalidade matemática, dantes adotado para a redução judicial de cláusula penal inserta em contrato de locação, foi também substituído pelo critério da equidade corretiva. Inteligência do Enunciado 357 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal.

8. Na espécie, o pacto locatício, celebrado em 13.4.2006, previa que, em havendo a devolução da loja pela locatária, antes do término do prazo de 36 (trinta e seis) meses (contados a partir de 1º.5.2006), esta obrigar-se-ia ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 6 (seis) aluguéis (fl. 164), ou seja, R\$ 10.260,00 (dez mil, duzentos e sessenta reais).

9. Diferentemente da proporcionalidade matemática adotada pela Corte estadual - que reduziu a multa para 2,34 aluguéis, por terem sido cumpridos 14 (catorze) meses da relação jurídica obrigacional, faltando 22 (vinte e dois) meses para o encerramento regular do ajuste -, o caso reclama a observância do critério da equidade, revelando-se mais condizente a redução para 4 (quatro) aluguéis, dadas as peculiaridades do caso concreto.

10. Como de sabença, a existência de lojas desocupadas em um *shopping center* depõe contra o sucesso de todo o empreendimento, podendo trazer à tona ilações malfazejas à massa de seus inquilinos, empregados e investidores, influenciando, diretamente, o desejo dos consumidores de frequentarem suas dependências e, conseqüentemente, procederem à compra dos produtos oferecidos.

11. As consequências econômicas da inexecução perpetrada pelos locatários pode, desse modo, ter proporções muito maiores, o que justifica uma redução mais comedida do valor pactuado a título de cláusula penal.

12. Recurso especial parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A controvérsia dos autos está em definir se é devida ou não a redução proporcional de cláusula penal, prevista em contrato de locação comercial, em caso de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devolução antecipada do imóvel.

O Tribunal de origem procedeu à redução **proporcional** da pena convencional, pelos seguintes fundamentos:

(...) segundo a lição de Silvio Rodrigues, "in" Direito Civil, Parte Geral das Obrigações, Vol. II, 23ª ed., São Paulo: Saraiva, 1995, pp. 83/84:

"Duas são as finalidades ou funções da cláusula penal: a) serve de reforço à obrigação principal; b) representa um sucedâneo, pré-avaliado, das perdas e danos devidos pelo inadimplemento do contrato".

Com efeito, contrato acessório estipulado conjuntamente ao principal (locação), a pena convencional é estipulada para a hipótese de uma das partes se furtar ao cumprimento da obrigação principal.

Todavia, **atualmente, no caso de cumprimento parcial da obrigação, a jurisprudência e a doutrina vêm entendendo pela aplicação do preceito insculpido no artigo 413 do Código Civil, ou seja, pela redução proporcional da pena.**

A propósito, vale citar o disposto no artigo 4º da Lei do Inquilinato:

"Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada."

E segundo o Enunciado 357 da IV Jornada de Direito Civil, **"o art. 413 do Código Civil é o que complementa o art. 4º da Lei 8.245/91"**.

Pois bem!

No caso em tela, segundo consta da inicial, o contrato de locação foi celebrado em 13 de abril de 2006 e, em 30 de junho de 2007, antes do fim do prazo contratual de trinta e seis (36) meses, os apelantes resolveram entregar as chaves do imóvel.

Vê-se, pois, que a conduta dos recorrentes deu ensejo à incidência da pena convencional prevista na cláusula décima sétima do contrato (folhas 12), equivalente a seis (06) aluguéis.

Entretanto, é patente que houve cumprimento parcial do pactuado, já que os requeridos permaneceram no imóvel por pouco mais de quatorze (14) meses.

E, por todo o exposto, justifica-se a redução proporcional e equitativa do valor da penalidade, assegurando-se, assim, a função social do contrato, cláusula geral insculpida no artigo 421 do Código Civil.

Então, considerando-se que os demandados permaneceram no imóvel por quatorze (14) meses e levando-se em conta que a pena correspondente a 6 (seis) aluguéis equivale à totalidade do prazo de contratação (36 meses), deva a cláusula penal ser reduzida para o valor igual a 2,34 (dois inteiros e trinta e quatro centésimos) aluguéis.

(...)

Portanto, diante do cumprimento parcial do contrato, a redução proporcional da pena imposta é de rigor, nos moldes fixados. (fls. 162/166) (grifei)

3. Nesse passo, é consabido que a cláusula penal constitui pacto secundário e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acessório, por meio do qual as partes determinam, previamente, uma sanção de natureza civil - cujo escopo é garantir o cumprimento da obrigação principal -, além de estipular perdas e danos em caso de inadimplemento parcial ou total de um dever assumido.

Tal multa contratual pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora (artigo 409 do Código Civil).

É por meio dessa pena que se assegura o acordo firmado entre as partes, ao sabor do comércio jurídico, dos riscos da inobservância, ou melhor, do descumprimento daquilo que foi inicialmente pactuado, mostrando-se como meio alternativo de solução de conflitos privados.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald bem elucidam a finalidade da cláusula penal:

(...) sua função principal detém caráter ressarcitório, pois a pena convencional é previamente estipulada pelas partes, e, em caso de inexecução, o credor ficará dispensado de produzir provas em processo de liquidação, quanto aos eventuais danos emergentes e lucros cessantes. Há uma pré-avaliação dos prejuízos pela inexecução culposa; **outrossim, acidentalmente, a cláusula penal possui natureza coercitiva, à medida que a imposição de uma sanção de caráter punitivo constrangerá o devedor a adimplir o contrato, reduzindo os riscos de descumprimento.** Em suma, a coação é uma consequência indireta da liquidação prévia de danos. (CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. vol. 2. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 661) (grifei)

Também chamada de multa contratual ou pena convencional, a cláusula penal pode ser compensatória ou moratória:

Compensatória será a cláusula penal quando previna o inadimplemento (no sentido de não cumprimento da obrigação), total ou parcial - daí subdividir-se em cláusula penal compensatória total ou parcial -, fixando, desde já, indenização para a hipótese de descumprimento. Do outro lado, será moratória a cláusula penal que tenha por objeto evitar a mora, estabelecendo reparação para o caso de atraso no cumprimento da obrigação. Importa concluir que a última espécie é mais frequentemente reservada para aqueles contratos que têm no cumprimento pontual uma exigência imprescindível da natureza da obrigação. (KRUCHEWSKY, Eugênio. *Teoria geral dos contratos civis*. Salvador: Juspodivm, 2006, p. 149)

Em que pese ser a cláusula penal elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio destes, porquanto o atual Código Civil, diferentemente do diploma revogado, introduziu **normas de ordem pública, imperativas e cogentes**, que possuem o escopo de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

causa de qualquer uma das partes.

É o que se depreende dos artigos 412 e 413 do Código Civil de 2002 (artigos 920 e 924 do *codex* revogado):

Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Ao limitar a cláusula penal ao valor da obrigação principal estipulada no contrato (artigo 412), o legislador civilista buscou preservar um equilíbrio mínimo entre as prestações cambiadas entre as partes, consagrando o princípio da equivalência material e, consequentemente, mitigando o princípio clássico do *pacta sunt servanda*.

Nesse sentido, doutrina abalizada esclarece:

As normas imperativas tutelam interesses superiores, sobremaneira aqueles relacionados ao equilíbrio contratual, tendo como desiderato elidir o aprisionamento da parte mais frágil à discricionariedade do poder unilateral do contratante mais forte. Estas normas infraconstitucionais especificam a ordem pública constitucional de amálgama entre o útil e o justo. O seu desiderato é afastar cláusulas capazes de carimbar a operação econômica com desigualdade de direitos e obrigações, reproduzindo a assimetria de forças do mundo fático. (CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 4. 3ª ed. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 157)

O Código Civil de 2002, sob o influxo da Constituição Federal, passou a adotar o princípio da equivalência material como imperativo ético do ordenamento jurídico e, nessa medida, o papel do juiz, quando da apreciação da regularidade da cláusula penal avençada, tornou-se impositivo.

Com efeito, à luz do disposto no artigo 413 do referido *Codex* (transcrito alhures), a redução da cláusula penal pelo magistrado deixou de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924 do Código Civil de 1916) e passou a consubstanciar um **poder/dever de coibir os excessos e os abusos** que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada.

Superou-se, assim, o princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, que, à luz do código revogado, somente era mitigado em caso de inexecução parcial da obrigação.

O controle judicial da cláusula penal abusiva exsurgiu, portanto, como norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade - mediante a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

preservação da equivalência material do pacto - e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios jurídicos.

Nessa perspectiva, uma vez constatado o caráter manifestamente excessivo da pena contratada, **deverá** o magistrado, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução, a fim de fazer o ajuste necessário para que se alcance montante razoável, o qual, malgrado seu conteúdo sancionatório, não poderá resultar em vedado enriquecimento sem causa.

Por sua vez, em havendo o cumprimento parcial da obrigação, **deverá** o juiz, **à luz do princípio da equidade**, verificar se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada, afigurando-se razoável evitar situação em que o adimplemento inferior ao contratado revele-se mais vantajoso que sua satisfação integral.

Nesse sentido, recentemente, esta Quarta Turma firmou a exegese sobre o cabimento da redução de ofício da cláusula penal. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSTULANDO O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTURAL COM CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DA CLÁUSULA PENAL AVENÇADA. **REDUÇÃO DE OFÍCIO DA MULTA CONTRATUAL PELA CORTE ESTADUAL.**

1. Em que pese ser a cláusula penal elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio destes, porquanto o atual Código Civil, diferentemente do diploma revogado, introduziu normas de ordem pública, imperativas e cogentes, que possuem o escopo de preservar o equilíbrio econômico financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes.

2. Entre tais normas, destaca-se o disposto no artigo 413 do Código Civil de 2002, segundo o qual a cláusula penal deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

3. Sob a égide do Código Civil de 2002, a redução da cláusula penal pelo magistrado deixou, portanto, de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924 do Código Civil de 1916) e passou a consubstanciar um poder/dever de coibir os excessos e os abusos que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada.

4. Superou-se, assim, o princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, que, à luz do código revogado, somente era mitigado em caso de inexecução parcial da obrigação.

5. O controle judicial da cláusula penal abusiva exsurgiu, portanto, como norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade - mediante a preservação da equivalência material do pacto - e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios jurídicos.

6. Nessa perspectiva, uma vez constatado o caráter manifestamente excessivo da pena contratada, **deverá** o magistrado, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução, a fim de fazer o ajuste



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessário para que se alcance um montante razoável, o qual, malgrado seu conteúdo sancionatório, não poderá resultar em vedado enriquecimento sem causa.

7. Por sua vez, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação, deverá o juiz, de ofício e à luz do princípio da equidade, verificar se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada.

8. Assim, figurando a redução da cláusula penal como norma de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, ante sua relevância social decorrente dos escopos de preservação do equilíbrio material dos contratos e de repressão ao enriquecimento sem causa, não há falar em inobservância ao princípio da adstrição (o chamado vício de julgamento *extra petita*), em preclusão consumativa ou em desrespeito aos limites devolutivos da apelação.

9. Recurso especial não provido. (REsp 1.447.247/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19.04.2018) (grifei)

4. Nesse contexto, nas hipóteses de incidência do artigo 413 do Código Civil, a **redução judicial da cláusula penal deve observar o critério da equidade, o que não se confunde com a proporcionalidade matemática.**

De início, importante voltar a destacar a alteração normativa introduzida pelo Código Civil de 2002, pois o diploma revogado previa tão somente a **redução proporcional** da cláusula penal em caso de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924).

O atual *codex*, além de instituir o dever do juiz de redução da multa contratual quando cabível, **substituiu o critério da proporcionalidade matemática pela equidade.**

Sobre o tema, confirmam-se os excertos das seguintes lições doutrinárias:

Enquanto o art. 924 do CC/1916 mencionava a possibilidade da *redução proporcional* da pena, o art. 413 do novo diploma refere-se a uma *redução equitativa* pelo juiz. Ora, a **redução proporcional envolvia cálculos aritméticos (v.g., se cumpriu 80% do contrato, reduz-se a cláusula penal nos mesmos 80%). Já a redução equitativa remete a uma ponderação dos interesses envolvidos no caso, a ponto de que a decisão faça prevalecer critérios éticos que alcancem a diretriz da concretude.** (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: obrigações*. Vol. 2. 7ª ed. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 668) (grifei)

O Código Civil de 2002 assumiu clara e decisivamente o juízo de equidade, que necessariamente se compõe fora das regras de direito, ao contrário do estrito controle judicial do Código Civil de 1916, que apenas admitia que o juiz reduzisse proporcionalmente a pena, considerando a parte da prestação já cumprida. O juízo de equidade segue padrões de experiência comum aplicáveis ao caso concreto e realiza o princípio da equivalência material, ou seja, o justo equilíbrio de direitos e deveres, que deve estar sempre presente no programa do contrato.

(...) (LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 311-312) (grifei)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A partir do momento em que o magistrado passa a se guiar pela equidade, em vez de apelar à proporcionalidade, há um sensível ganho de qualidade em sua atuação. O juiz deixa de ser um estatístico e se converte em um intérprete das peculiaridades do caso concreto. (ROSENVALD, Nelson. *Cláusula Penal. A pena privada nas relações negociais*. Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2007, p. 258) (grifei)

Nesse sentido, o Enunciado 359 da IV Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, bem enuncia:

Enunciado 359 – Art. 413. A redação do art. 413 do Código Civil não impõe que a redução da penalidade seja proporcionalmente idêntica ao percentual adimplido.

O autor da proposta do referido verbete, consoante apontado por Flávio Tartuce, foi o jurista gaúcho Jorge Cesa Ferreira da Silva, segundo o qual:

A pena deve ser reduzida equitativamente. Muito embora a "proporcionalidade" faça parte do juízo de equidade, ela não foi referida no texto e tal circunstância não é isenta de conteúdo normativo. Ocorre que o juízo de equidade é mais amplo que o juízo de proporcionalidade, entendida esta como "proporcionalidade direta" ou "matemática". Assim, por exemplo, se ocorreu adimplemento de metade do devido, isso não quer dizer que a pena prevista deve ser reduzida em 50%. Serão as circunstâncias do caso que determinarão. Entrarão em questão os interesses do credor, não só patrimoniais, na prestação, o grau de culpa do devedor, a situação econômica deste, a importância do montante prestado, entre outros elementos de cunho valorativo (SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: RT, 2006, p. 273, apud, TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil*. 10ª ed. São Paulo: Método, 2015, p. 264) (grifei)

Como sabido, a equidade é cláusula geral que visa obter modelo ideal de justiça distributiva, com aplicação excepcional nos casos previstos em lei. Entre outras funções, a equidade pode ostentar papel corretivo, obstando a concretização de evidente injustiça, mediante a garantia do equilíbrio das prestações estabelecidas entre os sujeitos de direito.

Daí a opção do legislador civilista de conferir ao magistrado o dever de utilizar a equidade corretiva como parâmetro para o balanceamento judicial da cláusula penal, nos termos do artigo 413.

Desse modo, caberá ao juiz, nas hipóteses de incidência da referida norma jurídica, proceder à redução da cláusula penal, atentando-se ao princípio da equivalência material entre os contratantes, sem olvidar, contudo, das particularidades, de cunho valorativo, presentes no caso concreto, tais como: **"a finalidade visada pelos contratantes, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que para este**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

resultem do inadimplemento, o interesse do credor na prestação, a situação econômica de ambas as partes, a sua boa ou má-fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e eventuais contrapartidas que tenham beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal" (LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 311-312) (grifei).

Nesse diapasão, a Quarta Turma considerou correta a redução em 50% (cinquenta por cento) da cláusula penal fixada em R\$ 1.200.500,00 (um milhão, duzentos mil e quinhentos reais), **independentemente do percentual de dias cumpridos da pactuação:**

RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO CIVIL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE CELEBRADO ENTRE REDE DE TELEVISÃO E APRESENTADOR (ÂNCORA) DE TELEJORNAL. ART. 413 DO CC. CLÁUSULA PENAL EXPRESSA NO CONTRATO.

(...)

2. A redução equitativa da cláusula penal a ser feita pelo juiz quando a obrigação principal tiver sido cumprida em parte não é sinônimo de redução proporcional. A equidade é cláusula geral que visa a um modelo ideal de justiça, com aplicação excepcional nos casos legalmente previstos. Tal instituto tem diversas funções, dentre elas a equidade corretiva, que visa ao equilíbrio das prestações, exatamente o caso dos autos.

3. Correta a redução da cláusula penal em 50%, visto que o critério adotado pelo Código Civil de 2002 é o da equidade, não havendo falar em percentual de dias cumpridos do contrato. No caso, as rés informaram à autora sobre a rescisão contratual quando os compromissos profissionais assumidos com outra emissora de televisão já estavam integralmente consolidados.

4. Entender de modo contrário, reduzindo a cláusula penal de forma proporcional ao número de dias cumpridos da relação obrigacional, acarretaria justamente extirpar uma das funções da cláusula penal, qual seja, a coercitiva, estimulando rupturas contratuais abruptas em busca da melhor oferta do concorrente e induzindo a prática da concorrência desleal.

(...)

8. Recursos especiais não providos. (REsp 1.186.789/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20.03.2014, DJe 13.05.2014) (grifei)

No mesmo sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. FUNÇÃO INTEGRATIVA DA BOA-FÉ OBJETIVA. VIOLAÇÃO DOS DEVERES DE INFORMAÇÃO E LEALDADE. INADIMPLEMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

7. A jurisprudência do STJ orienta que não há uma relação de proporcionalidade matemática exata entre o grau de inexecução da prestação e o de redução do valor da cláusula penal.

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp 1.655.139/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 05.12.2017, DJe 07.12.2017) (grifei)

5. O caso concreto envolve cláusula penal inserta em contrato de locação de loja situada em *shopping center*, tendo sido avençado o valor de R\$ 1.710,00 (mil, setecentos e dez reais) como aluguel mensal devido.

O referido centro comercial adota o nome de Franca *Shopping*, localizado na cidade de Franca, no Estado de São Paulo. Em seu *site*, noticia-se possuir, atualmente, "94 operações, entre elas oito lojas âncoras (*Magazine Luiza, Centauro, Casas Bahia, Lojas Americanas, C&A, Renner, Riachuelo e Marisa*), completa *Praça de Alimentação*, dois restaurantes e modernas salas de cinema, com imagem e som digital, sendo duas delas com exibição de filmes em 3D" (<http://www.francashopping.com.br/o-shopping/>).

A loja, objeto do contrato de locação, cujo nome de fantasia era "Sapato e Cia", destinava-se à comercialização de calçados femininos e masculinos das marcas Sândalo, Dakota, Azaléia, Via Uno, Romarin, além de bolsas, cintos, carteiras e meias.

Consoante delineado na origem, o pacto locatício, celebrado em 13.4.2006, previa que, em havendo a devolução da loja pela locatária, antes do término do prazo de 36 (trinta e seis) meses (contados a partir de 1º.5.2006), esta obrigava-se ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 6 (seis) aluguéis (fl. 164), ou seja, R\$ 10.260,00 (dez mil, duzentos e sessenta reais).

O fato gerador da incidência da multa contratual - ou seja, a devolução antecipada da loja - ocorreu em 30.6.2007, decorridos quase 14 (catorze) meses da relação jurídica obrigacional, faltando 22 (vinte e dois) meses para o encerramento regular do ajuste.

Tal circunstância ensejou a propositura, em 16.1.2008, de ação de cobrança pela locadora, postulando o pagamento da cláusula penal, no montante de R\$ 12.716,76 (doze mil, setecentos e dezesseis reais e setenta e seis centavos), correspondente a 6 (seis) aluguéis acrescidos de juros e correção monetária.

5.1. Verifica-se que o deslinde da citada controvérsia reclama, ainda, o exame de uma peculiaridade de ordem legal.

É que, malgrado sucessivas alterações legislativas, o artigo 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), ao facultar ao locatário a devolução antecipada do imóvel alugado, determina, expressamente, o pagamento da multa pactuada, **proporcional ao período de cumprimento do contrato**. Confira-se:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Redação original:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. **O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil** e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (grifei)

Redação dada pela Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. **O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato**, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (grifei)

Redação dada pela Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012:

Art. 4º 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.

Parágrafo único. 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. (grifei)

O citado artigo 54-A foi incluído, na Lei do Inquilinato, pela Lei 12.744/2012 (que entrou em vigor em 20 de dezembro de 2012) e apresenta o seguinte teor:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º **Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.** (grifei)

Na hipótese, levando-se em consideração tanto a data da celebração do pacto (13.4.2006), como o dia da ocorrência do fato gerador da cláusula penal (30.6.2007), encontrava-se em vigor a redação original do artigo 4º da Lei do Inquilinato, que se reportava ao critério de redução proporcional previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916.

À época dos fatos, contudo, tal norma (artigo 924 do Código Civil de 1916) já se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

encontrava revogada pelo diploma de 2002. Assim, subsistia, no ordenamento jurídico, a redação original do artigo 4º da Lei do Inquilinato, fazendo referência a dispositivo do código revogado.

Contudo, penso que o novo diploma legal resolvia tal perplexidade, ao preceituar, no artigo 2.046, que **todas as remissões, em diplomas legislativos, ao código revogado consideravam-se feitas às disposições correspondentes do diploma de 2002.**

Nada obstante, em 2004, por ocasião da III Jornada de Direito Civil do CJF, sobreveio o Enunciado 179, com o seguinte teor:

Enunciado 179 – Art. 572: A regra do art. 572 do novo Código Civil é aquela que atualmente complementa a norma do art. 4º, 2ª parte, da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), balizando o controle da multa mediante a denúncia antecipada do contrato de locação pelo locatário durante o prazo ajustado.

O artigo 572 do Código Civil de 2002 (referenciado no citado enunciado) diz respeito à locação de coisas, dispondo que:

Art. 572. Se a obrigação de pagar o aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao juiz fixá-la em bases razoáveis.

Em 2006, o CJF promoveu a IV Jornada de Direito Civil, na qual se reconheceu equívoco no Enunciado 179, o que motivou seu cancelamento. A maioria dos juristas participantes do evento considerou que o artigo 924 do Código Civil (indicado na Lei do Inquilinato) equivale ao artigo 413 do *Codex* de 2002, não se podendo, outrossim, confundir a locação de coisas (regida pelo diploma civilista) com a locação de imóvel urbano, objeto da lei específica.

Assim, editou-se o Enunciado 357 da IV Jornada, segundo o qual:

Enunciado 357: O art. 413 do Código Civil é o que complementa o art. 4º da Lei n. 8.245/91.

Explicando o debate doutrinário da época, destaca-se o seguinte trecho da obra de Flávio Tartuce:

(...) o art. 4º da Lei de Locação previa, em sua redação original, que *"durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que foi judicialmente estipulada"*. Como se sabe, o art. 924, antes referenciado, era dispositivo do CC/1916, que equivale ao art. 413 do CC/2002.

O art. 4º da Lei de Locação foi alterado pela Lei 12.112/2009, passando a estabelecer que *"durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada". Como se pode notar, a alteração principal é que não há mais menção ao art. 924 do Código Civil de 1916, mas apenas à redução da cláusula penal proporcionalmente ao cumprimento do contrato.

Porém, mesmo com a alteração do texto legal, o art. 413 do Código Civil de 2002 deve completar a regra da multa locatícia contra o locatário.

De toda sorte, relembre-se que na *III Jornada de Direito Civil* foi aprovado o Enunciado 179, segundo o qual *"a regra do art. 572 do novo CC é aquela que atualmente complementa a norma do art. 4º, 2ª parte, da Lei 8.245/1991 (Lei de Locações), balizando o controle da multa mediante a denúncia antecipada do contrato de locação pelo locatário durante o prazo ajustado"*. Naquele evento, votamos contrariamente ao enunciado. Primeiro, porque, conforme antes exposto, o art. 924 do Código Civil de 1916 equivale ao art. 413 do atual Código Civil. Segundo, porque a redução da multa exagerada é um dever do magistrado e não uma faculdade conforme consta do art. 572 do Código Civil (*"Se a obrigação de pagar aluguel pelo tempo que faltar constituir indenização excessiva, será facultado ao juiz fixá-la em bases razoáveis"*).

Em suma, o enunciado doutrinário anterior desprezava essa correlação entre os dispositivos dos dois códigos: CC/1916 e CC/2002, ao mesmo tempo em que contrariava a função social dos contratos, uma vez que um dos principais aspectos desse princípio é a redução equitativa da cláusula penal como um dever do magistrado (redução *ex officio*).

Justamente por isso, na *IV Jornada de Direito Civil*, o presente autor propôs o cancelamento do Enunciado 179, a ser substituído por outro que estabelecesse que o art. 413 do CC/2002 é o que complementa a segunda parte do art. 4º da Lei de Locação. Foi o que ocorreu, pois foi aprovado, por maioria de votos, o Enunciado 357 do CJP/STJ, com a seguinte redação: *"O art. 413 do Código Civil é o que complementa o art. 4º da Lei 8.245/1991. Revogado o Enunciado 179 da III Jornada"*.

Além do argumento de violação à função social dos contratos, foram utilizadas, na ocasião, outras teses de direito intertemporal. A primeira tese é de que o art. 572 do Código de 2002 é norma especial, devendo ser aplicada à locação de coisas que segue a codificação privada. Assim sendo, para a locação de imóvel urbano deveria ser aplicado o art. 413 do Código, dispositivo equivalente, em parte, ao art. 924 do CC/1916 anteriormente mencionado no art. 4º da Lei 8.245/1991. A segunda premissa está relacionada com o art. 2.046 do atual Código Civil, importante norma de direito intertemporal (...):

(...)

Este último comando legal está prevendo que todas as remissões constantes em leis especiais em relação ao Código Civil de 1916 e ao Código Comercial (mencionadas no art. 2.045 do Código de 2002) devem ser tidas como feitas aos dispositivos correspondentes ao novo Código Civil. Ora, o art. 4º da Lei de Locação fazia referência ao art. 924 do CC/1916 que equivale parcialmente ao art. 413 do CC/2002, o que pode ser conferido por meio de um bom *Código Civil confrontado*. O art. 472 do CC/2002 não tem correspondente na codificação anterior. Em conclusão, o enunciado anterior desprezava essa correlação, o que justificou o seu cancelamento pelos doutrinadores presentes na *IV Jornada de Direito Civil*.

Partindo para a análise da efetividade do princípio da função social



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos contratos - que também se aplica à locação imobiliária -, no art. 413 do CC/2002 se encontra mais um conceito que mantém relação com a *ontognoseologia* jurídica de Miguel Reale, particularmente com a teoria tridimensional do direito. Isso porque o dispositivo determina a possibilidade de redução razoável da multa, em uma análise sociológica do contrato e do direito. Aliás, para a redução da cláusula penal, prevê a parte final do comando legal que devem ser levadas em conta a finalidade e a utilidade da cláusula penal e do contrato. A função que o contrato assume perante o meio que o cerca do mesmo modo deve servir de parâmetro para que o juiz reduza a multa.

Em suma, conclui-se que a nova redação dada à Lei de Locação pela Lei 12.112/2009 não afasta a incidência do art. 413 do Código Civil de 2002 à multa locatícia, sendo perfeitamente possível a redução por equidade da cláusula penal. De outra forma, pode-se afirmar que o Enunciado 357 do CJP/STJ, da *IV Jornada de Direito Civil*, ainda tem incidência prática. (TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil*. 10ª ed. São Paulo: Método, 2015, p. 260-262) (grifei)

Nessa perspectiva, parece mesmo correta essa exegese, o que faz incidir o critério da redução judicial equitativa da cláusula penal pactuada - e não da proporcionalidade matemática - também no âmbito dos contratos de locação de imóvel urbano, residenciais ou não residenciais.

Nesse mesmo diapasão, confira-se o teor de texto da lavra de José Fernando Simão:

A questão da redução da multa prevista no Contrato de Locação

O artigo 924 do Código Civil de 1916 facultava ao Juiz a redução proporcional da cláusula penal (multa contratualmente prevista) às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação. A jurisprudência paulatinamente passou a entender que a redução era necessária e consequência lógica do princípio que veda o enriquecimento sem causa. A própria Lei do Inquilinato em seu artigo 4º conferiu ao locatário direito potestativo de devolver o imóvel locado antes do término do contrato, segundo a proporção do artigo 924 do Código Civil de 1916.

Assim, no caso da Lei 8.245/91, o juiz deve reduzir a multa proporcionalmente. E a idéia de proporção denota simples cálculo matemático. Se a multa avençada no contrato for de 3 aluguéis para um contrato por prazo determinado de três anos, e o locatário, decorridos dois anos de locação, decide deixar o imóvel, por meio de um cálculo proporcional ele pagará apenas multa no importe de apenas um aluguel. Isso porque se o locatário já cumpriu 2/3 do contrato, a multa deve ser reduzida em 2/3 (proporção).

Entretanto, o novo Código Civil altera a disciplina da cláusula penal, pois seu artigo 413 determina que o juiz deve reduzir a cláusula penal equitativamente, se a obrigação já tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo. Ora, claro está que o dispositivo se afasta da idéia de proporção, mas adota a idéia de equidade, ou seja, a noção de justiça no caso concreto, por meio da suavização dos rigores da lei.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, ainda que no exemplo supra a proporção indicasse o pagamento de multa no importe de 1 aluguel, a equidade permite ao juiz que se afaste da matemática e reduza ainda mais a penalidade, para fazer justiça no caso concreto. Agora, se entender que o valor de 1 aluguel, por ser muito baixo, não atende à equidade, poderá reduzir menos a multa, de acordo com sua convicção (por exemplo, fixar a cláusula penal em dois aluguéis.)

Resta saber: nas locações de imóvel urbano regidas pela Lei 8.245/91, o juiz deverá reduzir a multa proporcionalmente ou equitativamente?

Parece que o sistema de redução da multa segundo critérios de equidade, entra no novo Código Civil como verdadeira decorrência da função social contrato, atingindo indistintamente a todos os contratos, em especial o de locação. É da estrutura do contrato de locação a idéia de desequilíbrio entre locador (detentor do imóvel) e locatário (parte sensivelmente mais fraca e que necessita do imóvel para sua moradia ou para desenvolver suas atividades de trabalho).

No contrato de locação, a lei tem por escopo acertar o desequilíbrio natural das partes, e por isto, sempre é protegendo o inquilino de acordo com a máxima de tratar as pessoas diferentes de maneira diferente, na medida das diferenças existentes. **A aplicação da redução por equidade certamente atende mais ao interesse social que a antiga noção de proporcionalidade. Em um sistema aberto, como é o adotado pelo novo Código Civil, fica o julgador com mais liberdade de fazer justiça no caso concreto, preenchendo as lacunas que intencionalmente deixadas pelo codificador de 2002.**

Portanto, parece que a idéia de redução da multa na Lei 8.245/91 realmente deve ocorrer (não há faculdade), seguindo-se os critérios de equidade e não mais de proporcionalidade, já que o artigo 924 do Código Civil de 1916 foi definitivamente revogado e a matéria integralmente disciplinada pelo artigo 413 do Código Civil de 2002. (http://professorsimao.com.br/artigos_simao_a_%20lei_do_inquilinato_01.htm) (grifei)

5.2. Para o deslinde da controvérsia, deve-se, outrossim, relembrar que a norma disposta no artigo 413 do Código Civil determina que, em havendo o cumprimento parcial da obrigação, deverá o juiz, à luz do princípio da equidade, verificar **se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada.**

Em tal hipótese, à luz do critério da equidade - como antes assinalado -, o juiz deve estar atento ao princípio da equivalência material entre os contratantes, sem olvidar, contudo, das particularidades, de cunho valorativo, presentes no caso concreto, tais como: *"a finalidade visada pelos contratantes, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que para este resultem do inadimplemento, o interesse do credor na prestação, a situação econômica de ambas as partes, a sua boa ou má-fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e eventuais contrapartidas que tenham beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal"* (LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 311-312).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, penso merecer reforma o acórdão estadual, que procedeu à redução da cláusula penal com base no critério da proporcionalidade matemática, restringindo sua atenção ao período remanescente do contrato.

É que, a meu ver, no contexto dos autos - devolução de loja localizada em *shopping center* antes do decurso do prazo de trinta e seis meses para a conclusão do contrato de locação, cumprido o lapso de catorze meses -, a redução da cláusula penal para 4 (quatro) aluguéis revela-se mais condizente com o critério da equidade, dadas as peculiaridades do caso concreto.

Com efeito, consoante já assinalado nesta Quarta Turma, "*o shopping center constitui uma estrutura comercial híbrida e peculiar*", revelando-se lícitas "*as diversas cláusulas extravagantes insertas nos ajustes locatícios*" com o escopo de "*justificar e garantir o fim econômico do empreendimento*" (REsp 1.535.727/RS, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10.5.2016, DJe 20.6.2016).

Desde a inicial, a autora (ora recorrente) apontou que o contrato de locação da loja, localizada no Franca Shopping Center, submetera-se a regras gerais viabilizadoras do empreendimento, o que ensejou a estipulação de cláusula penal para cobrir despesas de retomada de posse, colocação da loja em condições de ser novamente alugada, comissões de corretores, além de indenização por lucros cessantes e por danos emergentes.

Como de sabença, a existência de lojas desocupadas em um *shopping center* depõe contra o sucesso de todo o empreendimento, podendo trazer à tona ilações malfazejas à massa de seus inquilinos, empregados e investidores, influenciando, diretamente, o desejo dos consumidores de frequentarem suas dependências e, conseqüentemente, procederem à compra dos produtos oferecidos.

As consequências econômicas da inexecução perpetrada pelos locatários pode, desse modo, ter proporções muito maiores, o que, no meu sentir, justifica uma redução mais comedida do valor pactuado a título de cláusula penal. Assim, em vez de 6 (seis) aluguéis, penso ser razoável a cobrança de 4 (quatro) com os consectários legais.

Na presente data, passados quase 11 (onze) anos do inadimplemento da obrigação contratada, a cláusula penal, com a referida redução, alcança o montante de **R\$ 28.117,23 (vinte e oito mil, cento e dezessete reais e vinte e três centavos)**, corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora a partir da citação, *quantum* que, a meu juízo, não se revela exorbitante.

6. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial a fim de reduzir a cláusula penal contratada para o valor correspondente a 4 (quatro) aluguéis, acrescido de correção monetária desde a data da devolução antecipada da loja e de juros de mora a partir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da citação, mantido o ônus sucumbencial fixado na origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0196796-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.353.927 / SP**

Números Origem: 13792008 1960120080013799 92705258920088260000 992080737403

PAUTA: 17/05/2018

JULGADO: 17/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SIERRA ENPLANTA LTDA
ADVOGADO : HEBERT RIBEIRO ABREU E OUTRO(S) - SP231444
RECORRIDO : COMERCIAL MOCASSINHO DE FRANCA LTDA - EPP E OUTROS
ADVOGADO : MAURÍCIO FRANCISCO JUNQUEIRA JÚNIOR - SP225812

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

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.