



QUESTÕES CONTROVERTIDAS SOBRE O ALUGUEL-PENA

CONTROVERSIAL ISSUES ABOUT PENALTY RENT

LUIZ AUGUSTO CASTELLO BRANCO DE LACERDA MARCA DA ROCHA

Doutor em Direito pela Universidade Veiga de Almeida – UVA. Mestre em Direito pela Universidade Católica de Petrópolis – UCP.

RESUMO

O texto tem por objetivo analisar alguns aspectos controversos, daquilo que se convencionou denominar “aluguel-pena”, ou “aluguel-sanção”, fixado unilateralmente pelo locador/comodante diante da recusa injustificada do devedor em restituir a coisa objeto do contrato. Aborda divergências doutrinárias/jurisprudenciais sobre sua natureza jurídica, sua incidência ou não em contratos regidos pela L. 8.245/1991 e quanto aos critérios para sua redução judicial em caso de excesso.

PALAVRAS-CHAVE: Aluguel-pena; locação comodato.

ABSTRACT

The purpose of this text is to analyze some controversial aspects of what is conventionally called “penalty rent” or “sanction rent”, unilaterally set by the lessor/lender in the face of the debtor’s unjustified refusal to return the object of the contract. It addresses doctrinal/jurisprudential divergences regarding its legal nature, its incidence or not in contracts governed by L. 8.245/1991 and regarding the criteria for its judicial reduction in case of excess.

KEYWORDS: Penalty rent; lease; loan for use.

1 INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é estudar como a doutrina e jurisprudência tem confrontado algumas questões controvertidas referentes ao aluguel fixado unilateralmente pelo locador/comodante face à injustificada recusa do locatário/comodatário em restituir a posse da coisa alugada/emprestada, findo o prazo previsto para a duração contratual (conhecido pela expressão “aluguel-pena”): a (im)possibilidade de estendê-lo às locações regidas pela L. 8.245/1991 e - mais importante do ponto de vista de sua aplicação -, o problema de estabelecer parâmetros objetivos para a redução judicial, em caso de fixação em valor excessivo.





Com esse propósito, o texto será dividido em duas partes: Inicialmente, será promovida uma análise de seus fundamentos, natureza jurídica, e sobre a sua aplicabilidade, ou não, em contratos regulados pela Lei do Inquilinato. A seção seguinte investigará os parâmetros apontados pela doutrina e jurisprudência pátrias para a redução promovida em juízo. O objetivo é investigar possíveis lacunas e contradições, com vistas a um melhor tratamento do tema.

A metodologia empregada é a revisão bibliográfica da doutrina nacional, bem como a análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e de alguns tribunais estaduais - Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, e Paraná. Para obter as amostras necessárias, no sítio do STJ foi utilizada a expressão “aluguel-pena”, no mecanismo de busca, sendo obtidos dezesseis resultados, sendo consideradas apenas as decisões proferidas após a edição do Código Civil de 2002 (um total de três decisões, muito embora uma delas, o REsp. 81.608/SP tenha sido fundamentada na legislação anterior). Em relação aos tribunais estaduais consultados, utilizou-se ora o verbete “aluguel-pena” isoladamente, ora combinado ao termo “redução”, limitando-se o recorte da pesquisa ao período situado entre 2005 e 2025. Como resultado, foram encontradas 46 decisões no Tribunal de Justiça de São Paulo, 42 no Rio de Janeiro, 13 no Paraná, 6 em Minas Gerais e 4 no Rio Grande do Sul.

2 ALUGUEL-PENA: BASES TEÓRICAS

A fixação unilateral daquilo que se convencionou denominar “aluguel-pena” foi prevista pelo atual Código Civil Brasileiro em dois dispositivos: os artigos 575¹ (situado no âmbito do contrato de locação) e 582² (referente ao contrato de comodato), cuja *ratio* é idêntica: pressionar o devedor em mora da obrigação de restituir a adimplir seu dever, retornando a coisa ao legítimo dono (ou a terceiro, por ele indicado). Em

¹ Código Civil Brasileiro, Art. 575: “Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito”.

² Código Civil Brasileiro, Art. 582: “O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante”.





ambos, a estipulação do valor se dá unilateralmente, pelo contratante lesado pela recusa injustificada da contraparte.

Controvérsia inicial surge quanto à natureza jurídica do instituto. Algo surpreendente é a escassez doutrinária. Há quem afirme tratar-se de cláusula penal, “subordinando-se a seus princípios, inclusive à redução que pode ser feita pelo juiz”³. Não parece, contudo, o melhor entendimento. Embora, de fato, a doutrina admita a existência de cláusula penal moratória, fixada para hipótese de inadimplemento relativo da obrigação, sendo usualmente estipulada com função coercitiva⁴, não se pode olvidar que sua natureza de pacto acessório, no qual “as partes definem determinada consequência para o inadimplemento absoluto ou relativo de uma obrigação”⁵. Assim, sua validade depende do acordo de vontades entre os envolvidos na elaboração do programa contratual, de forma *prévia* ao evento desencadeante de seus efeitos⁶. Dito de outro modo, pela cláusula penal, os contratantes sabem de antemão, desde o momento genético da obrigação, as consequências – comumente patrimoniais – de seus comportamentos e do descumprimento do estabelecido no negócio travado entre eles. Não é o que ocorre na hipótese sob estudo, em que a elaboração se dá de modo unilateral e algo arbitrário, exigindo-se, somente, a prévia notificação ao devedor impontual.

Fala-se, ainda, que possui caráter de verdadeira pena civil⁷. De fato, o parágrafo único do art. 575 (a ser posteriormente analisado nesse *paper*) fala em caráter de *penalidade*. Tal entendimento foi adotado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 2012, ao manter o aluguel-pena fixado por comodante, face à recusa do comodatário em restituir a coisa emprestada:

Com a devida vênia, porém, tenho que a natureza prevalente desse instituto é de uma autêntica pena privada, tendo por objetivo central coagir o comodatário a restituir o mais rapidamente possível a coisa emprestada, que indevidamente não foi devolvida no prazo legal⁸.

³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, v. 3, Contratos em Espécie*. 5ª ed. São Paulo: ed. ATLAS, 2005, p. 154.

⁴ TEPEDINO, Gustavo.; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do Direito Civil, v. 02: Obrigações*. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2020, p. 389-390.

⁵ TEPEDINO, Gustavo.; SCHREIBER, Anderson. *Op. cit.*, p. 385, *itálico nosso*.

⁶ No mesmo sentido, cf. SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato*. In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil, v. VIII*. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004, p. 479.

⁷ WALD, Arnaldo. *Obrigações e Contratos*. 16ª ed. Rio de Janeiro: ed. Saraiva, 2004, p. 402.

⁸ STJ, REsp. 1175848 / PR, 3ª T. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. J. 18.09.2012. DJe. 26.09.2012.





O entendimento seria mantido pela Corte quando, em 2017, novamente apreciando caso envolvendo contrato de comodato, a Min. Nancy Andrighi assim se manifestou: “Esse aluguel – chamado pela doutrina de aluguel-sanção ou aluguel-pena –, consiste em penalidade imposta ao comodatário em mora, servindo, também, como meio de coerção indireto à concreta restituição do bem”⁹.

Contudo, parece-nos que, mais que verdadeiramente punir o contratante responsável pelo atraso, sua função seja assegurar ao credor a imediata devolução daquilo que lhe pertence, sendo *secundário* eventual caráter punitivo-pedagógico. Diferencia-se, assim, de outras situações às quais tradicionalmente se atribui tal natureza, como a perda do direito sucessório em virtude de indignidade/deserdação ou os *punitive damages* (para aqueles que admitem sua aplicabilidade ao ordenamento jurídico brasileiro).

A melhor solução parece ser atribuir-lhe a natureza de meio de coerção, conferido pelo legislador para a defesa dos interesses contratuais do credo¹⁰r. Trata-se de verdadeira forma de autotutela, assegurada diante da flagrante violação da obrigação, em razão da conduta abusiva do devedor. Ao revés de buscar o Judiciário para que ocorra a fixação em juízo de medida coercitiva para que o devedor cumpra a obrigação de restituir, o próprio credor a irá estipular, unilateralmente. Não pode ser considerada cláusula penal porque esta, como visto, necessita de prévia pactuação. Tampouco seria pena civil, dado que seu objetivo precípuo não é punir/reeducar. O montante elevado não tem esse propósito. Sua razão de ser é justamente pressionar o devedor constituído em mora. Diante do fato de que a retenção da coisa irá sujeitá-lo a grave prejuízo econômico, espera-se dele que atue racionalmente, restituindo-a a quem de direito.

Segunda questão relevante é avaliar sobre sua aplicabilidade, ou não, a contratos regidos pela Lei de Locações (L. 8.245/91), tema que já suscitava debates ao tempo do Código Civil anterior. Sinalizando positivamente, Sylvio Capanema afirma que a atual Lei de Locações regulou o tema de forma diversa de sua antecessora (a

⁹ STJ, REsp. 1662045 /RS, 3ª T. Rel. Min. Nancy Andrighi. J. 12.09.2017. DJe. 14.09.2017.

¹⁰ Idêntico é o entendimento de Sylvio Capanema de Souza, para quem “Trata-se, na realidade, de um direito excepcional conferido por lei ao locador, um meio de coerção indireta, para forçar, mediante a pressão econômica, o locatário a cumprir sua obrigação de restituir a coisa.” (SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato*. In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004, p. 479).





Lei 6.649/79), que previa, em seu art. 4º, a manutenção das condições contratuais originalmente avençadas, em caso de continuação na posse da coisa, sem fazer qualquer referência a prazo, ou a eventual oposição do credor¹¹. A lei 8.245/91, por sua vez, previu a prorrogação tácita em caso de continuidade na posse do imóvel, *sem oposição*, por mais de trinta dias, conferindo idêntico tratamento, nesses aspectos, para as locações residenciais (art. 46, §1º) e não residenciais (art. 56, parágrafo único)¹². Com a opção feita pelo legislador, só haveria de se falar em prorrogação tácita do contrato diante da não oposição do proprietário, após transcorrido o trintídio previsto, não se podendo estender o raciocínio ao locador inconformado, que notifica o inquilino para a restituição. Sendo “tradição do nosso sistema jurídico proteger o possuidor de boa-fé e punir o de má-fé”, o locatário que “toma ciência da oposição do locador quanto à sua recalitrância, não pode deixar de suportar as consequências de seu inadimplemento e, entre elas, a de pagar um novo aluguel, arbitrado pelo locador”¹³. O autor conclui seu argumento, afirmando que:

(...) se o novo Código, tão preocupado em impregnar o direito de uma função social, oxigenando as relações contratuais, com a noção da boa-fé objetiva, que impõe às partes o dever de agir com probidade, considera que o aluguel-pena não colide com estes louváveis objetivos, não vemos por que não possamos estender à locação urbana o mesmo sistema¹⁴

Predomina, contudo, o entendimento pela impossibilidade de estendê-lo às locações imobiliárias, em razão desta possuir previsão de mecanismos específicos (o despejo), bem como de uma suposta incompatibilidade finalística entre ambas:

A nosso viso a resposta é negativa. Essa transposição normativa esbarra na incompatibilidade das finalidades do Código Civil e da lei especial. O arbitramento de uma pena pelo locador desafia a teleologia da Lei do Inquilinato, baseada na especial tutela conferida ao locatário, parte assimétrica nessa relação obrigacional. Na prática isso significa que mesmo

¹¹ Lei 6.649/79, art. 4º: “A partir do término do contrato, enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta Lei”.

¹² Lei 8.245/91, art. 46, §1º: “§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato”. Art. 56, Parágrafo único: “Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado”.

¹³ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato*. In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004, p. 486-488.

¹⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato*. In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004, p. 493.





findo o contrato, será mantido o valor locatício até que o locatário restitua o bem de raiz¹⁵.

A jurisprudência majoritária¹⁶ também tem se inclinado pela impossibilidade de estipulação de aluguel-pena em contratos regidos pela L. 8.245/91. Ainda aplicando o Código Civil anterior (norma vigente ao tempo do caso apreciado, que envolveu pretensão da locadora à cobrança de aluguel-pena/ cláusula penal), a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça assim se manifestou:

Ocorre que o novo sistema instituído pela Lei de Locações, considerando subsistente o contrato escrito nos termos ajustados quando vencido o prazo contratual e prorrogado por prazo indeterminado, passou a ser notoriamente incompatível com a regra então prevista no artigo 1.196 do Código Civil, que autorizava a fixação de aluguel-pena ao arbítrio do locador, quando não entregue o imóvel no prazo assinalado. Com efeito, resta incontroverso do constructo doutrinário e jurisprudencial que o aluguel-pena, previsto no Código Civil de 1916, já havia sido tacitamente revogado, desde o tempo em que fora celebrado o contrato, por incompatível com a sistemática adotada com a Lei do Inquilinato, em 1979¹⁷.

Em sede de justiça estadual, a orientação restritiva também prevaleceu, ao argumento de que a L. 6.649/79 revogara o art. 1.196 do CC/16, não havendo qualquer inovação na matéria com as consequentes edições da L. 8.245/1991 e do atual Código Civil¹⁸.

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil, vol. 4: Contratos*. 14ªed. São Paulo: ed. Juspodium, 2024, p. 1.312.

¹⁶ É possível encontrar decisões como a proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em sede de Apelação Cível, que validou cláusula em contrato de locação regido pela L. 8.245/91 que previa a incidência de “aluguel-provisório”, no valor de 1/10 do valor do aluguel mensal outrora cobrado por dia de permanência após findo o prazo contratual, *independente* que qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial (TJ/RS, AC 70012596201. 16ª Câmara Cível. Rel. Des. Ergio Roque Menine. J. 30.11.2005. DJ. 06.12.2005). Parece-nos, contudo, que, em seu mérito, a decisão não foi feliz, (a) por não tomar em conta que o aluguel-pena é fixado *unilateralmente* pelo comodante/locador, *após* finda a locação e mediante a notificação do devedor para a devolução. Acordo bilateral em cláusula constante do corpo do contrato, quando de sua elaboração, não constitui propriamente aluguel-pena, a menos que se o considere como cláusula penal, hipótese que, como visto, esse estudo rejeita e (b) por considerar que a finalidade do aluguel-pena seria a de estabelecer uma contraprestação pela continuidade no bem. “Apesar de também representar pena, notadamente com o aumento do valor inicialmente previsto, certo é que tal cláusula tem como natureza a remuneração do locador em face da continuidade do inquilino no imóvel alugado”, quando, como se tem insistido, seu propósito é o de retomar a coisa.

¹⁷ STJ, REsp. 81608 /SP, 6ª T. Rel. Min. Hamilton Carvalhido. J. 05.06.2003. DJ. 16.06.2003.

¹⁸ TJ/RJ, AC 0068824-67.2004.8.19.0001. 2ª Câmara Cível. Rel. Des. Jessé Torres Pereira Júnior. J. 28.06.2006. DJ. 03.07.2006. “No tocante à multa fixada na notificação e acolhida na sentença, constitui o chamado “aluguel-pena”, a que se refere o artigo 575 do CC/02 (CC/16, art. 1.196), a ser pago pelo locatário enquanto permanecer no imóvel, a título de compensação pelo seu uso indevido. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é forte no sentido de que o disposto no art. 4º da anterior lei do inquilinato (6.649/79) derogou o disposto no art. 1.196 do CC/16 (REsp. 51741, DJ 20.02.1995; REsp. 37826, DJ 11.10.1003; REsp. 34937, DJ 21.06.1993, REsp. 32690, DJ 03.05.1993 e REsp.





Não nos parece haver razão para afastar a possibilidade, como forma de evitar a má-fé do locatário. A previsão pela lei especial de mecanismos processuais específicos para a tutela dos interesses do locador não o impede, a nosso sentir, de valer-se do aluguel-pena, que pode se revelar medida útil, inclusive evitando a necessidade de demanda judicial. A ausência de previsão expressa no texto da lei 8.245/91 pode ser contornada, mediante aplicação da técnica do diálogo das fontes – argumento que merece um breve desenvolvimento, limitado ao escopo desse trabalho.

A teoria do diálogo das fontes, cunhada pelo jurista Erik Jayme, tem alcançado boa recepção nas cortes brasileiras¹⁹, muito em virtude de sua divulgação pelos trabalhos da professora Cláudia Lima Marques. A ideia central é que seja possível promover a “aplicação simultânea, coerente e coordenada de plúrimas fontes legislativas, internacionais, supranacionais e nacionais, leis especiais e gerais, com campos de aplicação convergentes, mas não mais iguais”²⁰. Fala-se, doutrinariamente, em três principais tipos de diálogo das fontes: (a) diálogo sistemático de *coerência* – quando uma das leis pode servir como base conceitual para a outra, em especial se uma é geral e a outra especial -; (b) diálogo sistemático de *coordenação e adaptação sistemática* – quando ocorre a possível redefinição do

32056, DJ 05.04.1993). O mesmo raciocínio se aplica ao artigo 575 do CC/02, porque o parágrafo único do artigo 56 da Lei n.º 8.245/91 prevê a prorrogação do contrato nas mesmas condições, sem que haja qualquer previsão de arbitramento de outro preço se o locatário não restituir o imóvel após a notificação”. No mesmo sentido: “Isso porque, convém destacar que a regra insculpida pelo art. 575, do Código Civil, não merece ser adotada à espécie, haja vista que a pena não se aplica àquelas locações disciplinadas pela Lei n.º 8.245/91, como a locação de imóvel residencial, caso em tela. De igual modo, acerca do tema, Maria Helena Diniz leciona que o aludido artigo não alcança a locação predial urbana, uma vez que esta se rege pela Lei de Locações, de n.º 8.245/91.[1]Ou seja, como a Lei do Inquilinato deixa de contemplar qualquer hipótese de aplicação do denominado “aluguel-pena”, de modo a autorizar a majoração unilateral do valor do aluguel em caso de recusa de desocupação do imóvel locado, não há que se falar em condenação, pois carece de amparo legal” (TJ/PR, AC 0007690-27.2021.8.16.0001. 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Ruy A. Henriques. J. 07.03.2024. DJe. 15.03.2024). “A entrada em vigor da Lei Federal n.º 10.406/02, ao contrário do que sustentam os agravantes, não conferiu ao locador de imóvel urbano um novo mecanismo de coerção, ao permitir a cobrança do aluguel-pena, haja vista que o art. 2.036, de forma expressa, afastou a aplicação das disposições da novel legislação civil a esta modalidade de locação” (TJ/MG, AI 2.0000.00.458463-2/001. 15ª Câmara Cível. Rel. Des. D. Viçoso Rodrigues. J. 01.07.2004. DJe. 25.08.2004).

¹⁹ BENKAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Cláudia Lima Marques. A teoria do diálogo das fontes e seu impacto no Brasil: uma homenagem a Erik Jayme. In: MARQUES, Cláudia Lima (coord.). *Direito Privado e Desenvolvimento Econômico – Estudos da Associação Luso-Alemã de Juristas (DLJV) e da Rede Alemanha-Brasil de Pesquisa em Direito do Consumidor*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 173-174.

²⁰ BENKAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Cláudia Lima Marques. *Op. cit.*, p. 172-173.





campo de aplicação de uma lei – e (c) diálogo de *complementariedade* e *subsidiariedade*²¹. Sobre esse último modelo, diz-se que:

na aplicação coordenada das duas leis, uma lei pode complementar a aplicação da outra, a depender de seu campo de aplicação no caso concreto (*diálogo sistemático de complementariedade e subsidiariedade* em antinomias aparentes ou reais), a indicar a aplicação complementar tanto de suas normas, quanto de seus princípios, no que couber, no que for necessário ou subsidiariamente²² (grifos da autora).

A controvérsia em análise parece solucionar-se de forma satisfatória empregando o diálogo de complementariedade. O art. 575 do Código Civil complementa o disposto na L. 8.245/91, ao permitir ao proprietário da coisa valer-se do mecanismo de coerção não previsto pela lei especial, porém em nada comprometendo com sua finalidade. Deve-se salientar, entretanto, que esse entendimento não tem encontrado ressonância nos julgados pesquisados.

A mais delicada questão envolvendo o tema em estudo (em virtude de seu maior impacto concreto), envolvendo a redução judicial do aluguel-pena cujo valor se revele manifestamente excessivo, será objeto de análise na seção seguinte.

3 A REDUÇÃO JUDICIAL DO VALOR DO ALUGUEL PENA: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL

Ao contrário do que fez a legislação portuguesa²³, o Código Civil Brasileiro não estabeleceu limites objetivos para a fixação do montante devido a título de aluguel-pena. Em doutrina, é frequente encontrar-se menção à ausência de limites

²¹ MARQUES, Cláudia Lima. Superação das antinomias pelo diálogo das fontes - O modelo brasileiro de coexistência entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil de 2002. In: *Revista da Esmese*, n. 07 (2004), p. 45-46. Disponível em: https://revistaejuse.tjse.jus.br/revistaejuse/index.php/revista_da_ejuse/article/view/147. Acesso em: 23.05.2025.

²² MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor – O novo regime das relações contratuais*. 8ª ed. São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2016, p. 784.

²³ “Art. 1045º (Indemnização pelo atraso na restituição da coisa): 1. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida. 2. Logo, porém, que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro”.





para sua estipulação. Recorrendo aos clássicos, já se dizia, à luz da legislação anterior²⁴, que:

O Código não estabelece limite algum para os aluguéis arbitrados pelo locador, neste caso, porque êsse preço elevado é um meio coagir o locatário a cumprir a sua obrigação de restituir a coisa alugada. finda a locação. A continuação arbitrária do locatário na posse da coisa alugada, é um ato injusto, uma ação abusiva, contra a qual a lei arma locador dêste recurso extraordinário, além do comum da ação para lhe ser restituído o que, sem direito, continua em poder do locatário²⁵.

Com o advento do atual *Codex*, o entendimento continuou tendo adeptos²⁶, muito embora haja quem sustente que deva ser estabelecido um teto, correspondente ao dobro do valor de mercado²⁷, ou aqueles que, ainda que admitindo que a autonomia do credor para fixação do *quantum* do aluguel-pena não seja absoluta, seu valor deva ser “razoável”, ainda que “superior ao justo preço”²⁸.

Em sede jurisprudencial, tampouco se encontra consenso sobre o que seria um valor razoável e o que configuraria excesso. No supracitado Recurso Especial 1175848/PR, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve o valor estipulado pelo comodante, adotando como referencial a tese pela qual:

O montante do aluguel-pena, porém, para não se caracterizar como abusivo, não pode ser superior ao dobro da média do mercado, pois não deve também servir de meio para o enriquecimento injustificado do comodante²⁹.

²⁴ O tema era regulado pelo art. 1.196, do Código Civil de 1916, *verbis*: “Se, notificado o locatário, o não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano, que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito”. Deve-se notar que, muito embora a redação do dispositivo do Código revogado fosse idêntica à do atual artigo 575, não continha regra similar à prevista no parágrafo único deste, permitindo explicitamente a revisão judicial do valor.

²⁵ BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clovis Bevilacqua*, vol. IV. 11ªed. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1958, p. 298.

²⁶ “O locador não se defronta com limite algum, podendo arbitrar a quantia que entender; é o meio coercitivo de que dispõe para coagir o locatário ao cumprimento de sua obrigação; não se justifica, destarte, entendimento que procure cercear o arbítrio do locador fixando-lhe um teto, o dobro do convencionado no contrato” (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações 2ª Parte: dos contratos em geral, das várias espécies de contrato, dos atos unilaterais e da responsabilidade civil*. 35ª ed. Rio de Janeiro: ed. Saraiva, 2007, p. 169).

²⁷ “Sempre entendemos ser razoável, embora não obrigatório, que o aluguel arbitrado seja de até o dobro do valor do mercado, podendo se admitir situações excepcionais, em que se justificaria ultrapassar-se este limite” (SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato*. In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004, p.480).

²⁸ WALD, Arnoldo. *Obrigações e Contratos*. 16ª ed. Rio de Janeiro: ed. Saraiva, 2004, p. 402.

²⁹ STJ, REsp. 1175848 / PR, 3ª T. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. J. 18.09.2012. DJe. 26.09.2012.





O mesmo entendimento foi adotado pela Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, quando, em caso envolvendo locação de espaço publicitário, se afirmou que o arbitramento do aluguel em valor muito próximo ao praticado pelo mercado “certamente desnatura sua finalidade, que deveria servir como um meio de coerção indireta, principalmente se levado em consideração o tempo decorrido até a demissão da posse pelo esbulhador”, determinando fosse aplicado “o dobro do valor de mercado, a fim de cumprir sua finalidade específica”³⁰.

Não parece, de fato, adequado estabelecer limites apriorísticos para o valor, seja porque o legislador pátrio não o fez, seja porque pautar o tratamento do tema por uma lógica puramente matemática não necessariamente irá produzir soluções satisfatórias. Contudo, ao prever a possibilidade de redução judicial do valor estipulado pelo credor, o legislador deixou patente sua intenção de pautar o tratamento do tema pelas lentes da principiologia inspiradora da codificação, em especial pelo princípio da boa-fé objetiva, em sua função corretora³¹. Dito por outra forma, não conferiu “carta branca” ao credor cujos interesses foram lesionados, dando margem a condutas oportunistas³², caracterizadoras de abuso do direito³³.

O Código, ao inovar em relação a seu antecessor, prevendo a possibilidade de redução judicial, valeu-se de um conceito jurídico indeterminado (aluguel arbitrado “manifestamente excessivo”) e de um parâmetro norteador da atuação do magistrado (“caráter de penalidade”). Ambos merecem análise mais detida.

³⁰ TJ/RJ, AC 0017927-98.2005.8.19.0001. 10ª Câmara Cível. Rel. Des. Celso Luiz de Matos Peres. J. 13.01.2010. DJe. 25.012010.

³¹ Escrevendo sobre os papéis desempenhados pela boa-fé no direito brasileiro, Judith Martins-Costa afirma que a boa-fé, em sua função corretora, “se abre em duas distintas vertentes: a boa-fé auxilia a corrigir o exercício jurídico, direcionando-o e ajustando-o aos padrões de licitude (Código Civil, art. 187, *a contrario*); e pauta a correção do próprio conteúdo contratual, nas hipóteses de abusividade e de desequilíbrio contratual, nesse último caso atuando por meio de institutos especificamente previstos pela lei” (MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação*. 2ªed. São Paulo: ed. Saraiva, 2018, p.625). Linhas adiante, a autora continua: “A mais vasta e relevante, conseqüente à qualificação geral da boa-fé como instituto jurídico, é a *função corretora do exercício jurídico* para impedir o exercício manifestamente desleal, incoerente, imoderado ou irregular de direitos subjetivos, formativos, faculdades e posições jurídicas” (MARTINS-COSTA, Judith. *Op. cit.*, p. 625).

³² Que poderiam transformá-la em autêntica *carta de corso*...

³³ No mesmo sentido, “O legislador, de qualquer forma, optou por fixar limites ao aluguel arbitrado pelo locador, ainda que não se tenha perdido a ideia de que este se constitui em penalidade ao locatário que se recusa a restituir a coisa, finda a locação. Desse modo, o valor arbitrado pelo locador deverá basear-se nos ditames da boa-fé. A estipulação de valor totalmente arbitrário acarreta abuso do direito por parte do locador (v. art. 187)” (TEPEDINO, Gustavo *et. all.* *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República vol. II Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie. Atos unilaterais. Títulos de Crédito. Responsabilidade Civil. Preferências e Privilégios Creditórios.* (arts. 421 a 965). 2ª ed. Rio de Janeiro: ed. Renovar, 2012, p. 280).





Distinguindo entre cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados, Judith Martins-Costa nos ensina que a “vagueza da linguagem” seria um traço comum a ambos, que, contudo, diferenciam-se no que tange às suas consequências – previstas pelo legislador para os conceitos indeterminados, porém não para as cláusulas gerais³⁴. Os conceitos indeterminados podem se referir a realidades *fáticas* (preenchidas pelas regras de experiência, sem recorrer a sentidos técnicos) e realidades *valorativas*, que possuem conteúdo axiológico³⁵. Quanto a esse segundo tipo, se faz útil a ideia de “vagueza socialmente típica”, definida como o “emprego legislativo de expressões *programaticamente vagas*”, cujo sentido é preenchido não pelo recurso às regras de experiência, mas a “valorações tipicizantes das regras sociais”³⁶

O intérprete é reenviado a valores objetivamente assentados pela tipologia social (por exemplo, <<bons costumes>>) porque o legislador renunciou a determinar diretamente os critérios (ainda que parciais) para a qualificação dos fatos, fazendo implícito ou explícito reenvio a parâmetros variáveis no tempo e no espaço³⁷.

A expressão em exame é exemplo apontado pela própria autora como exemplo de vagueza socialmente típica. Seu sentido será preenchido *in concreto* pelo magistrado, que terá como norte seu “caráter de penalidade”.

Não nos parece que a expressão adotada tenha sido das mais felizes, na medida em que, como visto *supra*, não é adequado afirmar que o propósito da lei tenha sido instituir uma penalidade propriamente dita – cuja finalidade, com o perdão da redundância, é punir -, mas um mecanismo de pressão para forçar o cumprimento da obrigação. O verdadeiro objetivo do credor (e da norma), repita-se, é o de retomar do locatário/comodatário relutante aquilo que lhe pertence, fato que somente será possível tornando sua posse (injunta, posto que precária) economicamente

³⁴ “Enquanto nos conceitos indeterminados o juiz de limita a reportar ao fato concreto o elemento (semanticamente vago) indicado na *fattispecie* (devendo, pois, individuar os confins da hipótese abstratamente posta, cujos efeitos já foram predeterminados legislativamente), na cláusula geral a operação intelectual do juiz é mais complexa. Este deverá, além de averiguar a possibilidade de subsunção de uma série de casos-limite na *fattispecie*, averiguar a exata individuação das mutáveis regras sociais às quais o envia a metanorma jurídica. Deverá, por fim, determinar também quais são os efeitos incidentes no caso concreto, ou, se estes já vierem indicados, qual a graduação que lhes será conferida no caso concreto, à vista das possíveis soluções existentes no sistema” (MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação*. 2ªed. São Paulo: ed. Saraiva, 2018, p. 159).

³⁵ MARTINS-COSTA, Judith. *Op. cit.*, p. 156-157.

³⁶ MARTINS-COSTA, Judith. *Op. cit.*, p. 153-154.

³⁷ MARTINS-COSTA, Judith. *Op. cit.*, p. 154.





desvantajosa. Dessa feita, dada a teleologia da norma, parece-nos preferível que se entenda que o referencial a orientar o juiz é que a redução não deve ser de tal monta a afastar seu caráter coercitivo.

De todo modo, parece-nos incompleta a orientação do legislador. A jurisprudência tende a analisar o problema tomando como base o valor originalmente estabelecido para a locação (ou, no caso do comodato, o valor usualmente praticado pelo mercado em caso de locação de bens semelhantes³⁸) para a verificação de excessos – encontrando-se, ainda, julgados em que a redução do aluguel-pena foi justificada pela previsão adicional de penalidades contratuais³⁹, ou quando o valor devido ultrapasse o do próprio bem⁴⁰. Ocorre que, nem sempre tais soluções se

³⁸ Em 2017, a Décima-Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve sentença que acolhera pedido do autor de ação de reintegração de posse (movida pelo proprietário de salas comerciais que as cedera ao réu, seu ex-sócio, a título de comodato) para fixação do aluguel-pena no valor de R\$ 6.000,00, correspondente, na ocasião, a *metade do valor locativo* das salas, até a sua devolução. TJ/RJ. 15ª Câmara Cível. AC 0229746-38.2011.8.19.0001. Rel. Des. Horácio dos Santos Ribeiro Neto. J. 16.05.2017. DJe. 18.05.2017. Cf. ainda a já mencionada TJ/RJ, AC 0017927-98.2005.8.19.0001.10ª Câmara Cível. Rel. Des. Celso Luiz de Matos Peres. J. 13.01.2010. DJe. 25.01.2010 que, como visto, partiu do valor de aluguel habitualmente praticado pelo mercado para fixar o aluguel-pena pelo dobro.

³⁹ Em interessante julgado, a Décima-Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná entendeu que a cumulação do aluguel-pena pela não devolução do objeto do comodato com a previsão de multa diária de 1/30 do valor mensal do aluguel se revelaria abusiva: “Ocorre que, nada obstante a mora da comodatária justifique a penalidade imposta contratualmente (CC, 582), uma vez que o “aluguel” cobrado já tem o conho de repreensão pelo atraso na restituição do bem, a cumulação da “multa diária” pretendida pelo comodante implica verdadeiro excesso sem justificativa de fato ou de direito, agregando potencial punitivo sem nenhum justo motivo ou escopo de aplicação. Pelo contrário, a soma da multa pretendida ao valor do “aluguel” significaria, ao final de um mês, o dobro da pena fixada na primeira parte da cláusula contratual, ou seja, a duplicação do valor arbitrado pelo comodante como bastante a estimular a sua desocupação pela comodatária, sancionando-o em indubitável e desmedido exagero”. (TJ/PR. 17ª Câmara Cível. AC 0075078-10.2018.8.16.0014. Rel. Des. Irajá Pigatto Ribeiro. J. 04.03.2021. DJe. 05.03.2021.) A decisão trouxe, ainda, apontou como critérios para redução o impacto econômico da imediata restituição pelo comodatário – que justificaria, até certo ponto, sua relutância em devolver o bem – e o breve lapso temporal em que a posse se estendeu: “O argumento da redução da punição se sobressai, ademais, a considerar que a resistência da comodatária restou em alguma proporção justificada na perda do ponto de negócio e na dificuldade de se restabelecer, e não durou senão por alguns dias, além de amparada por decisão provisória, afastando-se cogitação de má-fé ou de dolosa intenção de frustrar a retomada do imóvel”.

⁴⁰ TJ/SP 19ª Câmara de Direito Privado. AC 1031634-09.2020.8.26.0224. Rel. Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli. J. 27.02.2023. DJe. 02.03.2023. Na ocasião, entendeu-se que, em virtude da prolongada mora do comodatário (aproximadamente 357 dias), o valor do aluguel-pena estabelecido contratualmente (1% do valor atualizado dos bens, a ser pago por dia de permanência na posse) ultrapassaria em mais de duas vezes e meia o valor de mercado dos bens, o que justificaria a redução. A decisão parece desconsiderar que a soma se deve justamente à injustificada relutância do devedor em cumprir seu dever de restituir, fato que revela não um excesso, mas a insuficiência do valor arbitrado para sua finalidade dissuasória. Também tomando em conta o valor do bem, cf. TJ/SP 26ª Câmara de Direito Privado. AC 1008850-90.2018.8.26.0100. Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil. J. 21.11.2022. DJe. 21.11.2022. Em sentido diametralmente oposto, entendendo que nada impede que o valor acumulado do aluguel-pena ultrapasse o do bem objeto do contrato, a 27ª Câmara de Direito Privado decidiu que “O pedido de que o aluguel seja limitado ao valor do bem não tem amparo legal. Nada impede que um aluguel supere o valor do bem, seja ele móvel ou imóvel. Numa apropriação indébita com quase dez anos de duração, não é de se estranhar que o valor fixado a título de aluguéis supere o valor do bem.





revelam suficientes. Uma majoração do aluguel para, exemplificativamente, o dobro do valor original pode se revelar insuficiente para o propósito de pressionar o devedor abastado.

Verifica-se, ainda, referência constante à razoabilidade e a proporcionalidade para o ajuste do montante devido⁴¹. Contudo, no mais das vezes, tais menções vem desacompanhadas de *standards* que permitam apurar o que seria “razoável” ou “proporcional”, em cada caso concreto, reflexo de um fenômeno mais amplo (e criticável) do emprego argumentativo de princípios jurídicos de forma puramente ornamental.

Parece-nos que seja essencial tomar em conta a *capacidade financeira* do devedor faltoso. Esse elemento se revela, a nosso sentir, decisivo para a correta fixação (ou redução, em caso de excesso) do aluguel-pena que, naturalmente, não deve ser estipulado em montante tão elevado que o arruíne, mas o suficiente para produzir o impacto econômico e o cálculo racional esperados. Outros fatores podem ser considerados, como o eventual comportamento pregresso do devedor, mas nenhum tão importante quanto a análise de sua capacidade financeira.

4 CONCLUSÃO

O presente estudo teve por objetivo analisar algumas controvérsias envolvendo o denominado aluguel-pena, ou aluguel-sanção. Inicialmente, de discutiram as correntes teóricas quanto à sua natureza jurídica e seu reflexo na jurisprudência. Questionam-se as opiniões de que se trata de verdadeira cláusula penal moratória, ou seu caráter de pena privada (embora tenha sido verificado que esse posicionamento em particular tem encontrado forte amparo na doutrina e nos tribunais). Adota-se, aqui, o posicionamento de tratar-se de verdadeiro meio de coerção, forma de autotutela autorizada pelo legislador ao credor para compelir o

Da mesma forma, não se pode confundir a indenização decorrente da conversão da obrigação de fazer que se tornou impossível e os aluguéis originados do longo período em que o bem foi injustamente afastado da posse de seu legítimo proprietário. Ambos os valores são independentes, foram fixados no título executivo judicial e um não limita o outro” TJ/SP 27ª Câmara de Direito Privado. AC 2178855-35.2021.8.26.0000. Rel. Celina Dietrich Trigueiros. J. 22.07.2022. DJe. 22.07.2022.

⁴¹ Ilustrativamente, é possível mencionar TJ/RJ. 13ª Câmara Cível. AC 0003872-53.2007.8.19.0202. Rel. Des. Agostinho Teixeira. J. 18.11.2019. DJe. 27.11.2019. TJ/SP 13ª Câmara de Direito Privado. AC 1020547-68.2022.8.26.0068. Rel. Des. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca. J. 08.01.2025. DJe. 08.01.2025.





devedor recalcitrante – por meio de um cálculo de racionalidade econômica – a adimplir sua obrigação.

Pretendeu-se, ainda, discutir quanto à possibilidade de incidência de aluguel-pena a contratos regidos pela Lei de Locações. Muito embora a posição amplamente majoritária em sede doutrinária, ou jurisprudencial seja pela negativa, parece-nos não haver impedimento à sua aplicação em contratos regidos pelo mencionado diploma legal, não havendo incompatibilidade entre a previsão de prorrogação tácita contida em seus arts. 46, §1º e 56, parág. único e o disposto no art. 575 do Código Civil, na medida em que, na lei especial, a prorrogação contratual ocorre diante da ausência de contestação por parte do credor, enquanto o aluguel-sanção é reflexo de seu inconformismo. Deve-se recorrer, dessa forma, à técnica do diálogo das fontes (em particular, o diálogo de complementariedade), para estabelecer uma relação de complementariedade entre ambos os diplomas.

Por fim, a questão de maior repercussão prática – a delimitação de *standards* para a redução em juízo daquilo que seja um valor “manifestamente excessivo” – foi objeto de análise em seção própria. A investigação da jurisprudência consultada – do Superior Tribunal de Justiça e dos tribunais estaduais – parece confirmar a hipótese inicial do trabalho, de que as decisões ora não apresentam critérios claros, ora recorrem à menção (em caráter puramente retórico e ornamental) a parâmetros da “razoabilidade”/“proporcionalidade”, (ou ao princípio da boa-fé), ora se baseiam em critérios puramente quantitativos, como o dobro do valor do aluguel, ou o valor do bem a ser restituído.

O texto tentou demonstrar a insuficiência dessa abordagem que tenha como referencial o valor da coisa, ou o valor originalmente atribuído ao contrato. Foi sugerido que se passe a considerar, também (e especialmente) a capacidade econômica do réu, fator crucial para a fixação/redução do aluguel-pena, na medida em que somente o impacto financeiro concreto pode atender ao esperado papel coercivo/dissuasório, estimulando a devolução da coisa a quem de direito.

Referências

BENKAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Cláudia Lima Marques. A teoria do diálogo das fontes e seu impacto no Brasil: uma homenagem a Erik Jayme. In: MARQUES, Cláudia Lima (coord.). *Direito Privado e Desenvolvimento Econômico* –





Estudos da Associação Luso-Alemã de Juristas (DLJV) e da Rede Alemanha-Brasil de Pesquisa em Direito do Consumidor. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clovis Bevilacqua*, vol. IV. 11ªed. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1958.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil, vol. 4: Contratos.* 14ªed. São Paulo: ed. Juspodium, 2024.

MARQUES, Cláudia Lima. Superação das antinomias pelo diálogo das fontes - O modelo brasileiro de coexistência entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil de 2002. In: *Revista da Esmese*, n. 07 (2004). Disponível em: https://revistaejuse.tjse.jus.br/revistaejuse/index.php/revista_da_ejuse/article/view/147 Acesso em: 23.05.2025.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor – O novo regime das relações contratuais.* 8ª ed. São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2016.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: Critérios para a sua aplicação.* 2ªed. São Paulo: ed. Saraiva, 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações 2ª Parte: dos contratos em geral, das várias espécies de contrato, dos atos unilaterais e da responsabilidade civil.* 35ª ed. Rio de Janeiro: ed. Saraiva, 2007.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *Das Várias Espécies de Contrato.* In: Sávio de Figueiredo Teixeira (org.) *Comentários ao Novo Código Civil*, v. VIII. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004.

TEPEDINO, Gustavo.; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do Direito Civil, v. 02: Obrigações.* Rio de Janeiro: ed. Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo et. all. *Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República vol. II Teoria Geral dos Contratos. Contratos em Espécie. Atos unilaterais. Títulos de Crédito. Responsabilidade Civil. Preferências e Privilégios Creditórios. (arts. 421 a 965).* 2ª ed. Rio de Janeiro: ed. Renovar, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, v. 3, Contratos em Espécie.* 5ª ed. São Paulo: ed. ATLAS, 2005.

WALD, Arnaldo. *Obrigações e Contratos.* 16ª ed. Rio de Janeiro: ed. Saraiva, 2004.

