

MULTA CONTRATUAL ABUSIVA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

ABUSIVE CONTRACTUAL FINE IN THE LEASE AGREEMENT

Jose Alex Cassiano Leão¹
Simmel Sheldon de Almeida Lopes²

LEÃO, José Alex Cassiano Leão; LOPES, Simmel Sheldon de Almeida. **Multa contratual abusiva no contrato de locação**. 23 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso de graduação em Direito – Centro Universitário UNINORTE, Rio Branco. 2026.

RESUMO

Introdução. O presente estudo trata das cláusulas abusivas nos contratos de locação, trazendo os efeitos que tais cláusulas podem causar no contrato de locação, na qual será apresentado as teses já firmadas sobre o tema em análise. **Objetivo.** Diante desse contexto, procedeu-se o estudo considerando a posição da referida resolução diante do ordenamento jurídico brasileiro, e a reflexão sobre os entendimentos já firmados pelos tribunais e sua aplicabilidade prática em âmbito nacional, percorrendo sobre conceitos e posicionamento de doutrinadores sobre a relevância da adequada aplicabilidade prática das cláusulas de multa em contratos de locação. **Método.** Através do embasamento teórico e prático, produziu-se uma análise acerca dos possíveis impactos que as cláusulas de multas podem trazer para o contrato caso sejam aplicadas como forma coercitiva para cumprimento do dispositivo contratual. **Resultados.** O debate sobre o uso da cláusula de multa, afirma sobre a análise de forma detalhada sobre como um processo que tramite sobre o devido tema deve ser observado, com o olhar para o lado mais frágil da relação jurídica, devendo também, ser analisado as brechas que o ordenamento jurídico deixa em aberto para que ocorre essas práticas abusivas. **Conclusão.** Dessa forma, a prática de coibir o exercício legítimo de direitos por uma das partes da relação contratual, mediante imposição de cláusulas abusivas, compromete o equilíbrio contratual e afronta diretamente os diversos princípios, desrespeitando a função social do contrato. Tal conduta faz com que a parte ofendida, privada da plena fruição de seus direitos, seja compelida a buscar a tutela jurisdicional como meio de afastar o abuso e restabelecer a equidade da relação.

Palavras-chave: multa; contrato; lei 8.245; locações; locatário.

ABSTRACT

¹ Discente do 9º período do curso de bacharelado em Direito pelo Centro Universitário Uninorte.

² Simmel Sheldon de Almeida Lopes. Docente do Centro Universitário Uninorte. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Acre-UFAC. Advogado. Servidor público municipal. Especialista em Direito Administrativo e Orçamentário e Direito de Família.

Introduction. This study addresses abusive clauses in lease agreements, highlighting the effects such clauses can have on the lease contract. It will present established legal precedents on the subject. **Objective.** In this context, the study considers the position of the aforementioned resolution within the Brazilian legal system, reflecting on the understandings already established by the courts and their practical applicability nationwide. It discusses concepts and the positions of legal scholars regarding the relevance of the appropriate practical application of penalty clauses in lease agreements. **Method.** Through theoretical and practical analysis, a study was conducted on the possible impacts that penalty clauses can have on the contract if applied as a coercive means to enforce the contractual provisions. **Results.** The debate regarding the use of penalty clauses requires a detailed analysis of how a process concerning this issue should be observed, focusing on the weaker party in the legal relationship. It also involves analyzing the loopholes that the legal system leaves open for these abusive practices. In conclusion, the practice of hindering the legitimate exercise of rights by one party in a contractual relationship through the imposition of abusive clauses compromises contractual balance and directly violates various principles, disrespecting the social function of the contract. This conduct compels the aggrieved party, deprived of the full enjoyment of their rights, to seek judicial protection to remedy the abuse and restore equity to the relationship.

Keywords: fine; contract; law 8.245; leases; lessee.

INTRODUÇÃO

Este trabalho acadêmico irá abordar sobre a principal maneira de acordo de vontade entre os seres humanos, que ocorre por meio do contrato na qual é a principal fonte de segurança jurídica entre os participantes dessa manifestação de vontade. Nesse viés, conforme Marcos Lutz Muller, é mencionado em sua obra a fala do filósofo Georg Wilhelm Friedrich Hegel (apud Muller, 2022), “contrato é além do que pode ser compreendido como somente um pacto econômico, mas deve ser analisado como um ato de liberdade em que duas vontades se reconhecem mutuamente”. Com isso, por se tratar de assunto que traz uma grande relevância para a sociedade, foram surgindo leis e entendimentos para reger essas relações humanas, como forma de efetivar essas interações dentro da sociedade.

Nesse contexto, deve ser observado a natureza dos contratos para que consiga compreender os textos normativos que abrangem sobre o tema em análise desse estudo, na qual irá abordar as cláusulas contratuais abusivas que são incluídas nesses contratos, mais precisamente nos contratos de locação. Nessa linha de pensamento, surge o principal questionamento a ser desmascarado nesse estudo, que é o uso da livre vontade da parte locatária em usar cláusulas de caráter abusivos

no contrato de locação com a intenção de coagir a parte locadora, podendo ser considerada de boa-fé? tendo o pensamento de garantir o adimplemento do contrato. Dessa forma, com o propósito de responder a tal indagação, foi realizada ampla pesquisa bibliográfica acerca do tema abordado, contemplando aspectos jurídicos e práticos relacionados à formação e execução dos contratos de locação no âmbito brasileiro, bem como seus impactos positivos e negativos para ambas as partes.

Na maioria dos casos em que ocorre uma relação jurídica entre duas pessoas, por meio do contrato será presumida a boa intenção das duas vontades em executar o contrato de forma pacífica sem que haja conflito, devendo se presumir a boa-fé objetiva dos contratantes e contratados.

Em síntese, o presente trabalho tem por objetivo contribuir para o debate em torno das cláusulas abusivas presentes nos contratos de locação, bem como seus reflexos nas relações jurídicas entre locadores e locatários no Brasil. Busca-se, por meio de uma análise qualitativa, compreender as principais controvérsias jurídicas e práticas decorrentes da utilização dessas cláusulas, que muitas vezes restringem de forma desproporcional os direitos do inquilino ou extrapolam os limites da autonomia privada. A pesquisa destina-se, inicialmente, aos operadores do Direito, de modo a fomentar a difusão do conhecimento sobre os mecanismos legais de proteção dos contratos abusivos, em especial aqueles previstos no Código Civil e na legislação especial sobre locações. Além disso, pretende-se oferecer subsídios teóricos e práticos que permitam uma melhor compreensão das potencialidades e desafios relacionados à prevenção, identificação e repressão das cláusulas abusivas, favorecendo maior equilíbrio e justiça nas relações contratuais de locação.

1 CONCEITOS E INTRODUÇÃO DE CONTRATOS NO AMBITO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Para a autora Patrícia Fraga (2018), em sua obra sobre Teoria Geral dos Contratos, “contratar faz parte da vida em sociedade”. Essa afirmação revela, de forma clara e objetiva, a centralidade que os contratos ocupam nas relações humanas, traduzindo-se como instrumento de organização social, de circulação de riquezas e de pacificação de conflitos. Levando-se em consideração os conceitos basilares do instituto contratual, diversos doutrinadores ressaltam a relevância dos contratos não apenas na contemporaneidade, mas também desde os primórdios da civilização.

Na perspectiva apresentada por Patrícia Fraga, a atividade de contratar é indissociável da convivência coletiva, pois representa a garantia do cumprimento do acordo estabelecido entre as partes, assegurando a previsibilidade das condutas e fortalecendo a segurança jurídica, elemento essencial para a estabilidade das relações negociais. É justamente essa característica que confere ao contrato um papel de destaque no ordenamento jurídico, servindo como mecanismo de confiança e como base para a organização das interações econômicas e sociais. Entretanto, é importante destacar que a noção de contrato não surgiu historicamente com os contornos que possui atualmente. Em suas origens, estava fortemente vinculada às formas de aquisição e transmissão da propriedade, com pouca ou nenhuma preocupação com a função social ou com a proteção da parte mais vulnerável. Os contratos, em sua gênese, refletiam sobretudo o exercício da autonomia individual, voltada à satisfação de interesses patrimoniais imediatos.

Com o passar dos séculos, impulsionado pelas transformações econômicas, pelas mudanças culturais e pela crescente complexidade das relações sociais, o contrato passou a ser compreendido como algo além de um simples instrumento de troca. Assumiu papel determinante nas atividades empresariais e adquiriu valor econômico autônomo, acompanhando as necessidades e exigências impostas pelo mercado. Dessa forma, o contrato se consolidou como verdadeiro eixo de dinamização da economia, permitindo não apenas a circulação de bens e serviços, mas também o fortalecimento de novas formas de organização social e produtiva.

A evolução histórica demonstra que os contratos foram moldados por diferentes contextos, resultantes de fatores como revoluções políticas, guerras, transformações tecnológicas e alterações nos hábitos sociais. Cada período histórico contribuiu para o surgimento de novas modalidades contratuais, voltadas a atender às demandas específicas de seu tempo. Assim, é possível afirmar que o contrato é um instituto vivo, em constante processo de renovação, que se adapta às mutações sociais, econômicas e jurídicas, sem perder sua essência de garantir a segurança e a estabilidade das relações entre os indivíduos.

1.1 DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS EM GERAL

Embora a autonomia da vontade seja elemento essencial na conformação dos contratos, a doutrina busca sistematizar o tema por meio de classificações que

conferem maior clareza e precisão à sua compreensão, tanto para o legislador quanto para os próprios contratantes. Nesse sentido, Orlando Gomes (2022), em sua obra, propõe determinadas categorias contratuais, apresentando algumas das diversas classificações que permeiam esse vasto campo do Direito das Obrigações, na qual são descritos como: a) Unilaterais e Bilaterais ou Sinalagmáticos, o contrato unilateral é aquele que decorre da vontade de uma só pessoa como por exemplo uma promessa de recompensa, já os contratos bilaterais são compostos por concurso de vontades, dessa forma o contrato é compreendido como um negócio jurídico bilateral por excelência, recebendo tal diferença em razão das duas partes ocuparem a dupla posição do contrato simultaneamente a posição de credor e devedor, sendo esses possuidores de direitos e deveres recíprocos. Deve ser observado que muitas regras são específicas dos contratos bilaterais, como nas hipóteses de não cumprimento das cláusulas contratuais, na qual irá perder o direito de exigir da parte contrária caso não execute seus deveres, algo que não será aplicável para os contratos unilaterais; b) Onerosos e Gratuitos, o contrato que é configurado como oneroso é aquele em que ambas as partes buscam alcançar uma vantagem econômica recíproca, havendo, portanto, uma relação de compensação entre prestação e contraprestação. Nessa modalidade contratual, cada contratante assume determinado sacrifício patrimonial com o intuito de obter uma recompensa, caracterizando uma troca de benefícios pautada na equivalência das obrigações. Tal característica traduz a essência dos contratos sinalagmáticos, nos quais há interdependência entre as obrigações das partes, entretanto, já nos contratos gratuitos é configurado quando uma das partes obtém proveito, tendo em vista que não há contraprestação econômica, mas sim a manifestação de vontade de beneficiar o outro contratante. Para uma melhor distinção entre esses dois modelos, a doutrina configura os contratos onerosos como aqueles que são bilaterais, já os contratos gratuitos são unilaterais; c) Consensuais e Reais, deve ser observado que, em regra, o consentimento das partes é figura suficiente para a constituição do contrato em observância ao princípio do consensualismo, nesse sentido os contratos consensuais são aqueles em que necessitam apenas do consentimento das partes. Já nos contratos reais, é necessário que além do consentimento, para a sua realização é preciso a entrega de uma coisa (tradição) para que o contrato se qualifique como perfeito. Essa distinção entre essas duas qualificações é necessária para distinguir o exato momento em que o contrato começa a surtir seus efeitos. d) Principais e Acessórios, entende-se como contrato principal,

aquele que é autônomo para a sua eficácia sem depender de outro contrato para sua efetivação, como por exemplo uma compra e venda. Já aqueles que são configurados como acessórios (ou dependentes) tem a sua existência vinculado a um contrato principal, com o intuito de garantir a efetivação do contrato principal, como por exemplo a hipoteca, fiança e caução.

Embora já tenham sido mencionadas algumas modalidades contratuais, é relevante ressaltar que o ordenamento jurídico admite a existência de diversas outras formas de contrato, resultantes da autonomia privada e da liberdade de contratar asseguradas pelo Código Civil. Assim, diante da amplitude e da constante evolução das relações jurídicas, não é possível enumerar exaustivamente todas as espécies contratuais, uma vez que novas configurações podem surgir conforme as necessidades sociais e econômicas das partes.

1.2 DOS PRINCIPIOS QUE REGEM OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Embora o tema já seja amplamente disciplinado por uma legislação geral que regula os principais aspectos das relações contratuais, cumpre destacar que o instituto da locação foi originalmente previsto no Código Civil de 1916, o qual estabeleceu as bases conceituais e principiológicas que orientaram o direito obrigacional brasileiro. Posteriormente, sua disciplina foi reafirmada e modernizada pelo Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002), que incorporou princípios contemporâneos como a função social do contrato e a boa-fé objetiva, adaptando o regime jurídico contratual às novas demandas sociais e econômicas.

Ademais, com o advento da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), passou-se a contar com um diploma específico destinado a regulamentar, de forma detalhada, as locações de imóveis urbanos e os direitos e deveres das partes envolvidas, proporcionando maior segurança jurídica e equilíbrio nas relações locatícias. Importante ressaltar, ainda, a influência do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), que, embora não se aplique de forma direta a todas as locações, consolidou no ordenamento jurídico brasileiro a proteção da parte mais vulnerável nas relações contratuais.

Além da diversidade de leis que regem as relações contratuais, é imprescindível a observância aos princípios fundamentais que orientam a efetivação dos contratos de locação. Dentre eles, destacam-se: I. Princípio da autonomia da

vontade, que se manifesta de duas formas: a Liberdade de Contratar, entendida como a faculdade de a parte manifestar sua vontade para a celebração do contrato; e a Liberdade Contratual, que corresponde à possibilidade de definir o conteúdo do ajuste. Este último aspecto assume especial relevância no presente estudo, pois abre espaço para a estipulação de cláusulas contratuais que, em determinadas situações, podem revelar-se abusivas, exigindo controle e limitação pelo ordenamento jurídico. II. Princípio da força obrigatória do contrato, também conhecido por *pacta sunt servanda* na qual consagra a ideia de que o contrato regularmente firmado entre as partes tem força de lei entre elas, devendo ser cumprido fielmente. Não obstante sua relevância, tal princípio não possui caráter absoluto, uma vez que podem ocorrer irregularidades contratuais, como a inserção de cláusulas de má-fé. Nessas hipóteses, o próprio ordenamento jurídico prevê a possibilidade de revisão contratual, de modo a restabelecer o equilíbrio e resguardar os direitos das partes envolvidas na relação. Um dos mecanismos que serve para equilibrar o uso desse princípio é a Teoria da quebra da base objetiva, na qual serve para demonstrar o uso da onerosidade excessiva, envolvendo tanto os valores de aluguéis, como também as cláusulas de caráter abusivas, sendo necessário apenas a comprovação da onerosidade excessiva. IV. Princípio da boa-fé contratual, reforçando a boa intenção das partes em executar o contrato, resumindo-se na lealdade, confiança e na ética, assegurando os deveres das partes além de cumprir com o acordo principal, tal princípio de primordial importância para análise do juizado nos casos em que a resolução dos conflitos são encaminhados para as vias judiciais.

1.3 SUJEITOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A locação de bens, especialmente de imóveis urbanos, constitui uma das formas mais tradicionais de relação contratual no ordenamento jurídico brasileiro. No cerne dessa relação estão os sujeitos do contrato, cujos direitos e deveres se entrelaçam para garantir o equilíbrio e a efetividade do pacto firmado. A identificação clara dessas partes é essencial para a validade do contrato e para a segurança jurídica das relações locatícias.

O contrato de locação, conforme o disposto na Lei nº 8.245/1991, é firmado entre o locador, proprietário ou possuidor do bem, e o locatário, que o utiliza mediante contraprestação. Segundo Gonçalves (2023, p. 183), “a locação é um contrato

consensual, bilateral e oneroso, em que uma das partes se obriga a ceder o uso e gozo de uma coisa, mediante remuneração paga pela outra”. Assim, o contrato pressupõe a existência de sujeitos capazes, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, conforme o art. 104 do Código Civil.

Além das partes principais, podem surgir figuras acessórias, como o fiador, o sublocatário e o cessionário, cada um com responsabilidades e direitos específicos. Esses sujeitos complementares contribuem para a garantia do adimplemento das obrigações, reforçando o vínculo jurídico estabelecido.

A Lei do Inquilinato, em seus artigos 2º ao 16, delimita as obrigações e responsabilidades dos sujeitos do contrato. O locador tem o dever de entregar o imóvel em condições de uso, responder pelos vícios e garantir o uso pacífico durante a locação (art. 22). Já o locatário deve pagar pontualmente o aluguel e encargos, utilizar o imóvel conforme o acordado e restituí-lo ao final nas mesmas condições em que o recebeu, salvo deteriorações naturais (art. 23). Ressalta-se que a legislação prevê também a figura do fiador, que atua como garantia pessoal da obrigação do locatário. De acordo com o art. 37 da Lei nº 8.245/1991, o fiador é solidariamente responsável pelas obrigações contratuais, salvo disposição em contrário. Essa solidariedade confere ao locador maior segurança, pois assegura meios de cobrança em caso de inadimplemento.

No que se refere à sublocação, o sublocatário adquire direitos e deveres perante o locatário principal, observando os limites impostos pelo contrato original e pela lei. O art. 13 da Lei do Inquilinato estabelece que a sublocação total ou parcial depende do consentimento prévio e escrito do locador, sob pena de rescisão contratual. Assim, a autonomia das partes encontra limite na necessidade de preservar a vontade e a expectativa legítima do proprietário.

Do ponto de vista jurídico, a relação entre os sujeitos da locação é pautada pela boa-fé objetiva e pela cooperação. Conforme Venosa (2021, p. 113), “o contrato de locação é uma relação continuada, que exige comportamento ético e leal das partes, de modo a assegurar o equilíbrio contratual”. Dessa forma, tanto locador quanto locatário têm o dever de agir de maneira transparente e de evitar condutas que possam causar prejuízo injusto à outra parte. Com isso, a presença de garantidores, como o fiador ou o seguro-fiança, reforça a confiança e a estabilidade das relações locatícias. Esses mecanismos não apenas resguardam o locador de eventuais prejuízos, como também facilitam o acesso do locatário ao imóvel, promovendo maior

dinamismo no mercado de locações. Tal cenário evidencia a importância da delimitação clara dos sujeitos e de suas responsabilidades.

Por fim, é possível afirmar que os sujeitos do contrato de locação não apenas desempenham funções jurídicas específicas, mas também representam os pilares que sustentam o equilíbrio contratual. O cumprimento das obrigações e o respeito aos princípios da boa-fé e da função social do contrato asseguram que a relação locatícia se desenvolva de forma justa e estável. Assim, o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos eficazes para a proteção das partes e para a preservação da segurança nas relações contratuais.

1.4 USO DA LIVRE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE PARA CONTRATAR

No âmbito do Direito Contratual, a locação apresenta peculiaridades que a distinguem de outras modalidades contratuais, reclamando tratamento normativo específico e conjugado, tanto pelo Código Civil quanto pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Ao ser abordado o tema sobre relações locatícias, deve ser observado os sujeitos que compõem essa atividade de vontade das partes, na qual se representam em dois polos, polo ativo (locador) e polo passivo (locatário). O locador é a parte responsável por disponibilizar determinado bem imóvel, obrigando-se a entregá-lo em condições adequadas ao uso convencionado, a garantir-lhe o gozo pacífico e a respeitar a destinação pactuada. Sua atuação não se limita ao ato de conceder a posse direta do imóvel, mas abrange o dever jurídico de zelar para que o locatário possa usufruí-lo sem embaraços, preservando-se, assim, a utilidade e a finalidade do contrato. Já o locatário, é o sujeito a quem se confere o direito de uso e fruição do bem, cabendo-lhe, por consequência, o dever de pagar o aluguel e de conservar a coisa, além de respeitar os limites e encargos estipulados contratualmente e previstos em lei. O locatário, além da obrigação principal do pagamento, possui direitos de grande relevância, como a garantia de uso pacífico, o direito à privacidade e à inviolabilidade do domicílio (art. 5º, XI, da Constituição Federal), bem como a proteção contra eventuais turbações de terceiros ou do próprio locador.

O ato de constituição do contrato de locação deve ser formalizado de maneira a assegurar o equilíbrio entre as partes contratantes, de modo que o instrumento seja capaz de contemplar os interesses legítimos de ambos os polos da relação jurídica. Tal formalização deve garantir a adequada harmonização das vontades manifestadas,

de forma a viabilizar a plena execução dos deveres assumidos, sem que se comprometa a função primordial do contrato. Dessa forma, deve ser ressaltada a relevância da livre manifestação da vontade no âmbito contratual, nesse viés, a doutrina majoritária reconhece esse aspecto como elemento essencial à própria concepção dos negócios jurídicos, na medida em que a autonomia privada assegura às partes ampla liberdade para estruturar seus contratos de acordo com seus interesses específicos. Trata-se de um princípio que se manifesta como verdadeiro alicerce das relações privadas, permitindo que os contratantes ajustem direitos e obrigações conforme suas necessidades, expectativas e objetivos particulares.

Essa liberdade contratual, ao possibilitar a criação de múltiplas formas de avenças, reflete não apenas a expressão da individualidade de cada sujeito, mas também a capacidade adaptativa do Direito Civil às transformações sociais e econômicas. A autonomia da vontade, nesse sentido, concretiza-se como instrumento de dinamização do mercado, favorecendo a circulação de riquezas e a segurança das relações negociais. Contudo, ainda que central, essa liberdade não é absoluta. Sua conformação deve observar limites impostos pelo ordenamento jurídico, especialmente no que se refere à função social do contrato e à boa-fé objetiva, ambos princípios de ordem pública que norteiam as relações privadas. No campo dos contratos de locação, essa baliza é ainda mais evidente, haja vista a necessidade de harmonizar os interesses do locador e do locatário, de modo a garantir não apenas a validade formal do ajuste, mas também sua legitimidade material.

Assim, a autonomia da vontade deve ser compreendida dentro de um contexto constitucional mais amplo, que reconhece a livre iniciativa, mas igualmente impõe o dever de concretizar valores como solidariedade, justiça e equilíbrio nas relações contratuais. O exercício da liberdade contratual, portanto, pode ser compreendido como algo que não é absoluto, devendo seguir diretrizes para sua efetivação. Desde sua formulação clássica, esse princípio sempre esteve sujeito a limitações de caráter geral, impostas pela ordem pública e pelos bons costumes, que constituem verdadeiras fronteiras jurídicas e éticas à manifestação da vontade. Assim, reconhece-se que as partes possuem ampla liberdade para autorregular seus interesses, desde que não ultrapassem os limites fixados pelo ordenamento jurídico e pelas normas que resguardam os valores fundamentais da sociedade.

Dessa forma, a ordem pública pode ser compreendida como as leis que asseguram a liberdade e a igualdade dos cidadãos, as que garantem proteção ao

trabalhador, as que versam sobre o estado civil e capacidade das pessoas, o direito de propriedade e as normas monetárias, por outro lado, os bons costumes relacionam-se com os costumes éticos e morais que devem ser observados dentro do contrato.

2 DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E A LEI 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO)

Para recapitular, deve ser frisado que o atual ordenamento jurídico brasileiro adquiriu muito conhecimento vindo do Direito Romano, dentre uma dessas recepções foi o contrato de locação, na qual era apresentado em 3 modalidades, a *locatio conductio rerum*, locação de coisas, pela qual o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante soma em dinheiro; a *locatio conductio operarum*, locação de serviços, pela qual um sujeito se comprometia a prestar serviços para outro, mediante certo pagamento, e a *locatio conductio operis*, locação de obra ou empreitada, pela qual um sujeito encomendava a outro a execução de uma obra mediante pagamento de um preço, dessa forma, compreendendo com alguns instrumentos que estão vigentes na atual legislação brasileira.

Ao abordar os contratos de locação, é imprescindível observar as principais fontes normativas que disciplinam essa relação jurídica, sobretudo porque, nos últimos anos as formas de celebrar os contratos locatícios foram se aperfeiçoando e sofrendo significativas transformações no tocante aos direitos e deveres das partes envolvidas. A evolução social, econômica e tecnológica impactou diretamente a maneira como locadores e locatários estruturam seus vínculos, exigindo do ordenamento jurídico respostas adequadas para garantir equilíbrio, segurança e efetividade nas relações locatícias.

Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988 representa um marco fundamental, uma vez que estabelece princípios estruturantes, como o direito de propriedade (art. 5º, XXII), a sua função social (art. 5º, XXIII) e a valorização da dignidade da pessoa humana, todos aplicáveis aos contratos de locação. Esses fundamentos constitucionais orientam a interpretação das demais normas e asseguram que a liberdade contratual não seja exercida de forma absoluta, mas em harmonia com valores coletivos e de justiça social. Na Lei 8.245 (Lei do Inquilinato) por sua vez, ocupa posição central no regramento das locações de imóveis urbanos, sejam elas residenciais ou comerciais. Essa legislação traz disposições detalhadas acerca dos direitos e deveres de locadores e locatários, além de trazer as questões

de prazos e sobre procedimentos especiais, como por exemplo a ação de despejo, revisional de aluguel e renovatória. Já no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) disciplina de maneira geral a locação de coisas, abrangendo tanto bens móveis quanto imóveis, e se aplica de forma subsidiária às hipóteses não contempladas pela Lei do Inquilinato.

2.1 DA APLICAÇÃO DA LEI DE INQUILINATO

Apesar do estudo em conjunto das leis, para melhor compreender o estudo da locação, deve-se observar o escopo principal da Lei do Inquilinato, que é regular as locações de imóveis urbanos, sejam elas residenciais ou não residenciais, conforme definido em seu art. 1º. Trata-se, portanto, de uma legislação de natureza especial, que prevalece sobre as disposições gerais do Código Civil, aplicando-se de forma prioritária nas hipóteses em que houver conflito entre as normas. Segundo Diniz (2022, p. 289), “a lei locatícia especial constitui estatuto autônomo, destinado a reger relações contratuais que exigem tratamento diferenciado em razão da relevância social da habitação e do uso econômico dos imóveis urbanos”. Essa aplicação prioritária da Lei do Inquilinato deve ser respeitada em razão da sua criação, tendo em vista que a promulgação desse diploma legal decorreu do expressivo crescimento das relações locatícias urbanas e da necessidade de um marco normativo capaz de acompanhar o dinamismo do mercado imobiliário e as novas formas de ocupação urbana. A lei também estabelece as formalidades e documentações indispensáveis à validade e à oponibilidade dos contratos locatícios, disciplinando de modo minucioso a celebração do pacto e suas garantias, como fiança, caução e seguro-fiança, além de concretizar o equilíbrio da relação contratual que em muitos casos a lei geral é omissa.

2.2 MULTA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Ao abordar a temática da multa no contrato de locação, deve surgir um pensamento na qual a cláusula de multa irá agir como forma de garantia na prestação do acordo entre as partes, sem que ocorra atraso ou que não ocorra no local demarcado. Para o especialista no tema, Pedro Amaral Salles (2024) as regras presentes dentro do contrato devem ser interpretadas para regular as condutas que serão executadas dentro do contrato. Todavia, não poderá ser arbitrada de forma livre,

devendo seguindo regras impostas pelo Código Civil, devendo ser observado os artigos 412 e 413, na qual o primeiro afirma que os valores da multa não poderão ultrapassar o valor da obrigação principal, e que em caso de multa excessiva sobre o cumprimento parcial da obrigação o juiz poderá reduzir o montante da multa a ser arbitrada.

Dessa forma, a cláusula penal inserida no contrato de locação não deve ser compreendida como mera sanção pecuniária, mas sim como mecanismo de coerção indireta destinado a assegurar o cumprimento das obrigações contratuais. Sua natureza jurídica, portanto, vincula-se tanto à função reparatória — na medida em que visa compensar a parte prejudicada pelo inadimplemento — quanto à função preventiva, ao estimular o adimplemento pontual. Devendo sempre lembrar que o contrato, mesmo que venha a ser rescindido antes do prazo ou tenha algum motivo que traga razão para aplicar uma multa mais elevada, deve ser observado a razão social do contrato locatício e a boa-fé objetiva.

2.3 DA PREVISÃO LEGAL DAS CLÁUSULAS DE MULTA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A cláusula de multa, também denominada cláusula penal, possui natureza acessória e visa garantir o cumprimento das obrigações pactuadas entre locador e locatário. Nos contratos de locação, sua finalidade é reforçar a seriedade do vínculo contratual e compensar eventuais prejuízos decorrentes do inadimplemento, devendo sempre observar os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proporcionalidade. Embora as partes tenham liberdade para estipular multas contratuais, essa liberdade encontra limites legais, especialmente quando a penalidade se revela excessiva ou desproporcional.

Conforme ensina Rui Carvalho Piva (2012, p. 80), a cláusula penal é “um pacto acessório à obrigação principal no qual se estipula a obrigação de pagar pena (entregar um bem, não fazer algo etc.) ou multa como consequência de inexecução culposa da obrigação principal”. Assim, trata-se de um instrumento jurídico que se manifesta apenas em caso de descumprimento culposos da obrigação principal, funcionando como meio de coerção e de pré-fixação de perdas e danos. A primeira abordagem que deve ser apresentada é o Código Civil de 2002, ao tratar da matéria nos arts. 408 a 416, estabelece regras para sua aplicação e impõe limites à autonomia

da vontade. O art. 408 prevê que o devedor incorre de pleno direito na cláusula penal quando não cumpre a obrigação ou se constitui em mora. O art. 412 proíbe que o valor da multa exceda a obrigação principal, e o art. 413 afirma que o valor da multa deverá ser reduzido equitativamente se a obrigação principal foi cumprida em parte ou se, claramente for observado a abusividade da multa. Esses dispositivos servem como instrumentos de controle da abusividade, permitindo ao Judiciário intervir para restabelecer o equilíbrio contratual.

Outra norma fundamental que disciplina o uso da cláusula de multa nos contratos de locação é a própria Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), diploma que promoveu significativa evolução no ordenamento jurídico brasileiro ao estabelecer regras específicas para as relações locatícias urbanas. Tal legislação introduziu uma inovação relevante ao prever, em seu artigo 4º, a possibilidade de aplicação de multa proporcional quando o locatário optar pela rescisão antecipada do contrato, antes do término do prazo ajustado. Nessa hipótese, o locatário fica obrigado ao pagamento da penalidade pactuada, calculada de forma proporcional ao período restante do contrato, ou, na ausência de estipulação expressa, daquela que for fixada judicialmente.

Cumprir destacar, ainda, o artigo 62, inciso II, da referida lei, que dispõe sobre a possibilidade de o pagamento da multa contratual servir como meio de evitar a rescisão do contrato, conferindo ao devedor a oportunidade de manter a relação locatícia mediante o cumprimento da obrigação pecuniária. Tal dispositivo também autoriza que o fiador, na condição de garantidor das obrigações contratuais, satisfaça o pagamento da penalidade, o que reforça a solidariedade entre locatário e fiador no âmbito das obrigações locatícias.

Embora o não tenha aplicação direta, alguns escritores gostam de mencionar o Código de Defesa do Consumidor como uma fonte de interpretação analógica e interpretação sistemática quando houver a vulnerabilidade do locatário, lembrando a ideia do locatário ser a parte mais sujeita a sofrer com as penalidades por configurar o polo mais vulnerável da relação. Dentre os dispositivos legais que podem ser utilizados de forma analógica, destaca-se o artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, o qual prevê a possibilidade de revisão de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais. O artigo 39 trata das práticas abusivas, dispondo, em seu inciso V, sobre a vedação de exigir vantagem manifestamente excessiva. Já o artigo 51 dispõe acerca da nulidade das cláusulas abusivas, sendo

que o inciso IV exclui aquelas que contrariem a boa-fé e a equidade.

3 A AUTONOMIA DA VONTADE E OS LIMITES LEGAIS PARA FIXAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL

As normas que regem as relações contratuais, em especial o Código Civil, não apresentam critérios rígidos ou específicos para a fixação das multas contratuais. Nesse contexto, prevalece o princípio da autonomia da vontade, conferindo ampla liberdade às partes para estipular cláusulas penais que melhor atendam a seus interesses, desde que respeitados os limites da lei e da função social do contrato. Assim, tanto o regime geral do Código Civil quanto a disciplina específica da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) reforçam a possibilidade de personalização das cláusulas contratuais, inclusive no que tange à fixação de penalidades pecuniárias.

Todavia, a própria Lei do Inquilinato estabelece situações em que a aplicação de multas contratuais assume caráter mais objetivo, funcionando como um limite à autonomia privada. Nesse sentido, os artigos 43 e 44 merecem destaque:

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel. (Brasil, 1991)

Portanto, verifica-se que, embora a autonomia privada seja amplamente reconhecida na fixação das multas contratuais, a Lei do Inquilinato atua como instrumento de equilíbrio, estabelecendo hipóteses em que a penalidade é assegurada de forma legal, independentemente da vontade expressa das partes. Tal disciplina contribui para a proteção recíproca de locador e locatário, garantindo maior segurança jurídica e estabilidade nas relações locatícias.

Além das normas que podem ser aplicadas de forma direta ou analógica ao caso concreto para controlar essa liberdade, deve-se observar que no Brasil a jurisprudência também é fonte do Direito. Destaco que a pauta sobre o uso livre da cláusula de multa já foi tema objeto de análise pelo Superior Tribunal de Justiça em diversos precedentes, nos quais se reconheceu a necessidade de redução de multas consideradas excessivas nas relações locatícias, como por exemplo no julgado ocorrido no Estado do Ceará:

LEI DO INQUILINATO E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. INADIMPLENTO DA LOCATÁRIA . MULTA RESCISÓRIA. ABUSIVIDADE. ADEQUAÇÃO. PROMOÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO ENTRE AS PARTES . POSSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 413, DO CÓDIGO CIVIL. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA PARA EVITAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA . RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Cinge-se à controvérsia ao exame da abusividade da multa estipulada por rescisão antecipada do contrato de locação do qual os agravados são fiadores, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos alugueis e encargos dos meses restantes para o término do contrato . 2. Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/1991, com alterações feitas pela Lei nº 12.112/2009, e quanto a multa a ser estipulada em casos de rescisão antecipada, o artigo 4º, da referida lei, adverte: "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." 3. Portanto, a lei não determina percentual a ser aplicado, também não estipula que o seja com base em um número de aluguéis e, muito menos, o prazo para que esta multa seja computada. Porém, como em toda relação comercial, a locação de imóveis deve seguir parâmetros favoráveis aos dois lados, procurando minimizar problemas futuros decorrentes dessa transação, pois se por um lado a cobrança da multa é garantida em lei, por outro a proporcionalidade na aplicação desta também o é, razão pela qual deve o locador ficar atento em caso de rescisão antecipada para não infringir o disposto na lei . 4. Lado outro, o Código Civil Brasileiro corrobora em seu artigo 413, com o que está disposto no artigo 4º da Lei Nº 8.245/1991, e determina que haja um equilíbrio na relação estabelecida entre as partes, assim, a multa deverá ser proporcional ao tempo que resta para o inquilino permanecer no imóvel: "A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente 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." 5 . Na hipótese , o contrato de locação foi celebrado pelo prazo de 60 (sessenta) meses, o valor do aluguel era de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensalmente, reajustado anualmente, a multa por descumprimento foi estipulada no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor da locação, mais encargos até o final do prazo locatício, tendo a locatária entregue as chaves do imóvel 18 (dezoito) meses antes do termo final do instrumento. 6. Desse modo, não obstante a prevalência do "pacta sunt servanda"; a legalidade da cláusula que prevê o pagamento de multa rescisória, bem como a aplicabilidade da lei de regência (LEI Nº 8 .245/91), entende-se que houve exorbitância ao fixar a multa por rescisão antecipada do contrato correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos alugueis até o final do contrato, mesmo que a locatária tenha efetivado a entrega das chaves 18 (dezoito) meses antes do termo final da locação, o que significa dizer que o imóvel poderá ser novamente locado. 7. Destarte, aplica-se ao caso concreto o disposto no artigo 413 do Código Civil, uma vez que, ainda que se aplique o "princípio do pacta sunt servanda", há que se buscar o equilíbrio econômico-financeiro entre as partes, a fim de afastar o enriquecimento indevido e, desse modo, atenta aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, adequa-se a Cláusula Décima Quinta do Contrato de Locação firmado pelas partes para reduzir a multa por descumprimento do pacto locatício para o valor correspondente a 03 (três) meses do aluguel ajustado, corrigido na forma especificada no referido instrumento contratual e calculada nos termos do artigo 4º, da Lei Nº 8.245/1991 . 8. Recurso conhecido e provido. Decisão parcialmente reformada. ACÓRDÃO Acordam os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, unanimemente, em conhecer do recurso para dar-lhe provimento, tudo em conformidade com o voto da e . Relatora. (TJ-CE - AI: 06283605320208060000 CE 0628360-53.2020.8 .06.0000, Relator.: MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, Data de Julgamento: 07/10/2020, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 07/10/2020)

Deve-se destacar um ponto de especial relevância no julgado proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, no qual a Corte, por decisão unânime, entendeu pela necessidade de reformar cláusula contratual considerada desproporcional. Observou-se que, diante da ausência de um parâmetro legal expresso para a fixação da multa rescisória, o locador estipulou penalidade em valor manifestamente superior ao que seria proporcionalmente devido em razão da rescisão antecipada do contrato. Tal conduta resultou em evidente desequilíbrio econômico-financeiro entre as partes, motivo pelo qual o Tribunal promoveu a adequação da cláusula contratual, restabelecendo a proporcionalidade e a razoabilidade exigidas pelo ordenamento jurídico.

Essa decisão demonstra a aplicação harmônica dos arts. 4º da Lei nº 8.245/1991 e 413 do Código Civil, os quais consagram a necessidade de observância da proporcionalidade da multa conforme o tempo restante de cumprimento contratual e a possibilidade de redução equitativa da penalidade pelo magistrado, quando manifestamente excessiva. Assim, o Tribunal reafirma o entendimento de que a multa

rescisória não deve possuir caráter punitivo, mas sim compensatório, devendo refletir o real prejuízo sofrido pelo locador.

Dessa forma, verifica-se a mitigação do princípio do *pacta sunt servanda* em prol da efetivação dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, de modo a impedir o enriquecimento sem causa e assegurar a justiça nas relações locatícias. Tal posicionamento consolida-se como importante precedente no combate às cláusulas de multa abusivas, reforçando a necessidade de controle judicial das disposições contratuais que ultrapassem os limites da razoabilidade jurídica.

O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, nos casos em que a cláusula de multa se revele manifestamente excessiva, não se deve declarar sua nulidade integral, mas sim proceder à sua redução equitativa, de modo a preservar a finalidade compensatória da penalidade e assegurar o equilíbrio contratual entre as partes, conforme exposto:

Agravos regimentais. Recurso especial não admitido. Prequestionamento. Cláusula penal. 1. O Tribunal não afastou a incidência da cláusula penal, mas, apenas, considerou que a multa, como ajustada, ficou mais onerosa do que a própria prestação devida na normalidade. Nesse caso, houve a regular aplicação do artigo 920 do Código Civil, adequando-se a multa a patamares admitidos pela legislação. 2. Agravo regimental desprovido. (STJ - AgRg no Ag: 793058 RS 2006/0129469-2, Relator.: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 29/11/2006, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 07/05/2007 p. 318)

Apesar do julgamento ser datado no ano de 2006, dessa forma, apresentando fundamentação no antigo Código Civil, encontra ideia nos atuais artigos previstos no Capítulo V, do Título IV, sendo devidamente passível de aplicação.

3.1 A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA *PACTA SUNT SERVANDA* (FORÇA OBRIGATÓRIA CONTRATUAL)

A origem do princípio do *pacta sunt servanda* remonta ao Direito Romano, quando se consolidou a ideia de que os contratos, uma vez celebrados, deveriam ser cumpridos integralmente, independentemente de fatores externos à relação obrigacional. Nessa perspectiva clássica, a força obrigatória do contrato representava uma garantia de estabilidade e segurança jurídica, de modo que não se admitia

qualquer forma de revisão ou extinção do vínculo contratual por motivos supervenientes. O cumprimento integral da obrigação, portanto, era visto como expressão da autonomia da vontade e da boa-fé entre os contratantes, pilares que sustentavam o sistema jurídico da época.

Conforme destaca Flávio Tartuce (2025), “a realidade jurídica e fática do mundo capitalista e pós-moderno não possibilita mais a concepção estanque do contrato. O mundo globalizado, a livre concorrência, o domínio do crédito por grandes grupos econômicos e a manipulação dos meios de marketing geraram um grande impacto no Direito Contratual, realidade que não pode ser alterada pela Lei da Liberdade Econômica, notadamente nos casos de abusos contratuais cometidos por uma parte contra a outra”. O autor evidencia, assim, que as transformações econômicas e sociais ocorridas nas últimas décadas provocaram uma necessária releitura do princípio do *pacta sunt servanda*, afastando sua aplicação de forma absoluta.

Dessa forma, verifica-se que a rigidez originária desse princípio foi progressivamente relativizada pelo direito contemporâneo, que passou a priorizar valores como a função social do contrato, a boa-fé objetiva e o equilíbrio entre as partes. A moderna teoria contratual, portanto, não nega a força obrigatória do contrato, mas reconhece que ela deve ser exercida de forma compatível com a justiça contratual e com a proteção da parte vulnerável, especialmente nas relações locatícias em que se verifica a imposição de cláusulas de multa abusivas.

Destaca-se como exemplo emblemático e recente da relativização do princípio do *pacta sunt servanda* o contexto jurídico decorrente da pandemia da Covid-19. Em razão dos impactos econômicos e sociais provocados pelo evento pandêmico, os tribunais brasileiros passaram a enfrentar uma série de demandas relacionadas à revisão e à resolução de contratos, especialmente aqueles em que o cumprimento das obrigações se tornou excessivamente oneroso para uma das partes. Nesse cenário, verificou-se uma diversidade de entendimentos jurisprudenciais, muitas vezes conflitantes entre si, refletindo a necessidade de se conciliar a força obrigatória dos contratos com os princípios da função social, da boa-fé objetiva e da equidade. Como exemplo, não se tratando exclusivamente de locação:

Pandemia. Covid-19. Decisão agravada que deferiu tutela de urgência para determinar que a Light efetue cobrança apenas do valor efetivamente consumido nas contas de cada autor. Insurgência da concessionária que

pretende que os agravados efetuem o pagamento da integralidade das suas faturas de energia elétrica, nos termos do contrato firmado pelas partes. Prevalência do princípio da força obrigatória dos contratos. Revisão contratual pelo Judiciário que tem caráter excepcional. Risco concreto de colapso do sistema de distribuição de energia. Necessária instrução probatória exauriente para o deslinde do feito. É impositiva a manutenção das regras vigentes em relação ao faturamento, nos termos em que previsto na regulamentação e nos contratos celebrados pelas distribuidoras com seus usuários até a análise concreta da quebra do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Ausência de configuração dos requisitos para o deferimento da tutela antecipada. (TJRJ, Agravo de Instrumento 0034543-29.2020.8.19.0000, 20.^a Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Mônica de Faria Sardas, DORJ 30.07.2020, p. 604).

Entretanto, foi analisado de forma diferente a respeito da mesma situação fática, do Tribunal Paulista:

Caso fortuito e força maior. Pandemia Covid-19. Contratos firmados (CUSD e CCER) têm equilíbrio afetado. Flexibilização contratual. Inteligência do art. 317 do Código Civil. Redução da demanda contratada. Pagamento pela energia efetivamente consumida. Admissibilidade. Decisão mantida. (TJSP, Agravo 2120327-42.2020.8.26.0000, Acórdão 14033818, 25.^a Câmara de Direito Privado, Campinas, Rel. Des. Claudio Hamilton, j. 05.10.2020, DJESP 14.10.2020, p. 2.353)

Dessa forma, observa-se que, embora existam entendimentos divergentes em diversos julgados, o propósito essencial que permeia essas decisões converge para um mesmo ponto: a busca pelo equilíbrio contratual, pautado nos princípios do bom senso e da razoabilidade, com o intuito de superar os desafios jurídicos e econômicos impostos pela realidade contemporânea. Tal posicionamento reflete a evolução interpretativa do direito contratual, que procura harmonizar a força obrigatória dos contratos com a necessidade de justiça e equidade nas relações jurídicas.

CONSIDERAÇÃO FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo analisar as cláusulas de multa nos contratos de locação de imóveis urbanos, com especial atenção às hipóteses de abusividade e desproporcionalidade em sua fixação, à luz do ordenamento jurídico brasileiro. Inicialmente, foi demonstrado que os contratos, enquanto instrumentos jurídicos de manifestação da vontade, exercem papel fundamental nas relações privadas, sendo regidos pela autonomia das partes e pela força obrigatória das convenções. Todavia, verificou-se que tal autonomia não se apresenta como absoluta,

estando condicionada aos limites impostos pela lei e pelos princípios gerais do Direito, de modo a preservar a justiça contratual e o equilíbrio das prestações.

Na sequência, observou-se que a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) trouxe disciplina específica para os contratos de locação, preenchendo lacunas deixadas pela legislação civil e garantindo maior segurança jurídica nas relações locatícias. Entretanto, constatou-se que, mesmo diante dessa normatividade, há casos em que o locador estipula cláusulas de multa excessivas em hipóteses de rescisão antecipada, contrariando os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. A análise da legislação civil, especialmente dos arts. 412 e 413 do Código Civil, evidenciou a possibilidade de intervenção judicial para reduzir penalidades que se revelem manifestamente abusivas, a fim de evitar o enriquecimento sem causa e restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Por fim, verificou-se que a autonomia da vontade e o princípio do pacta sunt servanda vêm sendo relativizados pela jurisprudência e pela doutrina contemporânea, sobretudo em contextos excepcionais, como o vivenciado durante a pandemia da Covid-19. Essa relativização demonstra que o Direito Contratual moderno não se limita à rigidez formal dos pactos, mas busca assegurar uma aplicação conforme os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da justiça contratual. Assim, conclui-se que a cláusula de multa, embora legítima como mecanismo de coerção e reparação, deve observar parâmetros éticos e jurídicos de equilíbrio, evitando-se a imposição de obrigações desmedidas e preservando a finalidade social e econômica do contrato de locação.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências**. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 3 mar. 2026.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 7 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 7 out. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada: Lei n. 8.245, de 18-10-1991**. 14. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. Acesso em: 11 out. 2025.

FRAGA, Patrícia F.; LEAL, Fabiana H.; MASSARUTTI, Eduardo A. de S.; e outros. **Direito Civil III**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. E-book. p.Capa. ISBN 9788595026223. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788595026223/>. Acesso em: 24 ago. 2025.

GOMES, Orlando. **Contratos** - 28ª Edição 2022. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. E-book. ISBN 9786559645640. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645640/>. Acesso em: 30 set. 2025.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. v.3. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. pág.183. ISBN 9786553628434. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628434/>. Acesso em: 07 out. 2025.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à lei de locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 2. ed. Barueri: Manole, 2022. E-book. pág.21. ISBN 9786555768169. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/venosabooks/9786555768169/>. Acesso em: 29 set. 2025.

MULLER, Marcos Lutz. **Linhas fundamentais da filosofia do direito: direito natural e ciência do Estado no seu traçado fundamental**. Tradução, apresentação e notas de Marcos Lutz Muller. São Paulo: Editora 34, 2022. <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/>. Acesso em: 21 out. 2025.

SALLES, Pedro Amaral. **A função coercitiva da cláusula penal e uma crítica ao art. 412 do código civil de 2002**. São Paulo: Almedina Brasil, 2024. E-book. ISBN 9788584930241. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584930241/>. Acesso em: 26 fev. 2026.

STJ - AgRg no **Ag: 793058 RS 2006/0129469-2**, Relator.: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 29/11/2006, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 07/05/2007 p. 318. Acesso em: 19 out. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil** - Vol. Único - 15ª Edição 2025. 15. ed. Rio de Janeiro: Método, 2025. E-book. p.Capa. ISBN 9788530995959. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995959/>. Acesso em: 19 out. 2025.

TJ/CE - **AI: 06283605320208060000 CE 0628360-53.2020.8 .06.0000**, Relator.: MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, Data de Julgamento: 07/10/2020, 2ª

Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 07/10/2020. Acesso em: 18 out. 2025.

TJ/RJ, **Agravo de Instrumento 0034543-29.2020.8.19.0000**, 20.^a Câmara Cível, Rio de Janeiro, Rel. Des. Mônica de Faria Sardas, DORJ 30.07.2020, p. 604. Acesso em: 18 out. 2025.

TJ/SP, **Agravo 2120327-42.2020.8.26.0000**, Acórdão 14033818, 25.^a Câmara de Direito Privado, Campinas, Rel. Des. Claudio Hamilton, j. 05.10.2020, DJESP 14.10.2020, p. 2.353. Acesso em: 19 out. 2025.

PIVA, Rui C. **Direito Civil**: Parte Geral, Obrigações, Contratos, Atos Unilaterais, Responsabilidade Civil, Direito das Coisas. Barueri: Manole, 2012. E-book. pág.80. ISBN 9788520444504. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520444504/>. Acesso em: 02 mar. 2026.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Contratos** - Vol.3 - 25^a Edição 2025. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. E-book. pág.339. ISBN 9786559776788. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776788/>. Acesso em: 19 out. 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada** - Doutrina e Prática - 16^a Edição 2021. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020. E-book. pág.113. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026474/>. Acesso em: 19 out. 2025.

A R T I G O 10

ESTUDO DO PROJETO DE LEI Nº 3.127, DE 2019: UMA ANÁLISE DOS REFLEXOS JURÍDICOS E SUA CONSTITUCIONALIDADE

Iara de Oliveira Fernandes

Arthur Braga de Souza