

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL



**ANÁLISE DA CLÁUSULA PENAL NOS COMPROMISSOS DE
COMPRA E VENDA SEGUNDO O ENTENDIMENTO DA
JURISPRUDÊNCIA DO TJSP E DO STJ**

Silvia Roberta Reis Resstel

ARCADAS, SÃO PAULO

2024

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

**ANÁLISE DA CLÁUSULA PENAL NOS COMPROMISSOS DE
COMPRA E VENDA SEGUNDO O ENTENDIMENTO DA
JURISPRUDÊNCIA DO TJSP E DO STJ**

Tese de Láurea apresentada ao Departamento
de Direito Civil, como requisito parcial para
obtenção do título de bacharel em Direito, sob
a orientação do Prof. Associado Francisco
Paulo de Crescenzo Marino.

Silvia Roberta Reis Resstel
Número USP 11762770

ARCADAS, SÃO PAULO
2024

Resstel, Silvia Roberta Reis

Análise da Cláusula Penal nos Compromissos de Compra e Venda segundo o entendimento da jurisprudência do TJSP e do STJ / Silvia Roberta Reis Resstel; Orientador: Professor Associado Francisco Paulo de Crescenzo Marino – São Paulo, 2024.

107 p.

Tese de Láurea – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2024.

1. Cláusula Penal. 2. Compromisso de Compra e Venda. 3. Análise Jurisprudencial 4. Redução Equitativa.
-

“A dois milênios de distância alguns juristas pensam que a liberdade do juiz é a liberdade do povo. Elogiam o povo romano, quer dizer os seus governantes e juízes. No entanto, o problema é muito mais complexo. O juiz pode servir a sentimentos de desigualdade (a pretexto de adaptar a solução às circunstâncias) ou causar o desprestígio da lei”¹.

¹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. t. II, pp. 347.

*Aos meus pais, Marta e Silvio, que transformaram
o sonho de cursar direito na Faculdade de Direito
da Universidade de São Paulo em realidade.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço minha família pelo apoio ao longo destes anos de graduação: meus pais, Marta e Silvio, minhas avós Luzia e Ivone, meu primo-irmão Thiago e meu namorado Dimitrius Moura.

Além disso, agradeço aos meus amigos, que fizeram estes anos mais felizes: Matheus Gabler, Vinícios Javaroni, Sophia Namen e Beatriz Yunkes. Além deles, minhas queridas amigas que conheci no Ulhôa Canto, Rezende e Guerra Advogados: Camila Renali, Izabella Nivoloni, Leila Hadba e Vitória Aparecida da Silva.

Agradeço ao Grupo de Arbitragem da Universidade de São Paulo, que fez com que eu me encontrasse no direito e na vida e aos amigos que nele conheci: Rafael Lenzi, Gabrielly França, Laura Ruescas, Camila Bruno, Thiago Cobbucci, Júlio Brandão e Sarah Fink.

Agradeço especialmente aos amigos Letícia Venturini, Luiza Viana e Marcos Luna por terem sido tão presentes durante a confecção deste trabalho.

Agradeço ao Professor Francisco Marino por ter aceitado ser meu orientador neste trabalho de conclusão de curso. As aulas de direito civil foram as primeiras que me encantaram durante a graduação e não imaginaria escolher outro departamento e outro orientador.

Por fim, agradeço às Arcadas por estes cinco felizes anos.

RESUMO

Pretende-se, com este trabalho de conclusão de curso, desenvolver uma análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça para compreender de que maneira se tem aplicado a cláusula penal nos Compromissos de Compra e Venda celebrados à luz do direito brasileiro. Com isso, objetiva-se fornecer material consolidado abordando a aplicação da cláusula penal compensatória e moratória, os casos em que há redução equitativa com base na incidência do artigo 413 do Código Civil e as possibilidades e impossibilidades de cumulação da cláusula penal com outros valores indenizatórios. Para isso, serão analisados e tabelados os julgados datados entre 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, com os filtros “compromisso de compra e venda” e “cláusula penal”.

Palavras-chave: Cláusula Penal; Natureza Jurídica; Compromisso de Compra e Venda; Redução Equitativa; Jurisprudência.

ABSTRACT

The aim of this thesis is to develop an analysis of the jurisprudence of the São Paulo State Court of Justice and the Superior Court of Justice to understand how the penalty clause has been applied in Purchase and Sale Agreements under Brazilian law. The objective is to provide consolidated material addressing the application of compensatory and default penalty clauses, cases where equitable reduction is based on the incidence of Article 413 of the Civil Code, and the possibilities and impossibilities of cumulating the penalty clause with other indemnity values. For this purpose, judgments dated between August 1, 2018, and August 1, 2023, will be analyzed and cataloged using the filters "purchase and sale agreement" and "penalty clause."

Keywords: Penal Clause; Legal Nature; Purchase and Sale Commitment; Equitable Reduction; Jurisprudence.

LISTA DE ANEXOS

Anexo A – Resumo dos casos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Anexo B – Resumo dos casos do Superior Tribunal de Justiça.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – casos analisados por ano

Gráfico 2 – casos envolvendo cláusula penal compensatória e moratória

Gráfico 3 – redução da cláusula penal no Superior Tribunal de Justiça

Gráfico 4 – majoração e redução da cláusula penal no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Gráfico 5 – retenção de valores no Superior Tribunal de Justiça

Gráfico 6 – porcentagens de retenção aplicadas no Superior Tribunal de Justiça

Gráfico 7 – retenção de valores no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Gráfico 8 – cumulação da cláusula penal no Superior Tribunal de Justiça

Gráfico 9 – cumulação da cláusula penal no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO. DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA E ASPECTOS DO TRABALHO	12
CAPÍTULO 1. NOÇÕES PRELIMINARES A RESPEITO DA CLÁUSULA PENAL NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA	17
1.1. Cláusula penal	17
1.1.1. Raízes históricas	17
1.1.2. Definição	20
1.1.3. Funções da cláusula penal	23
1.1.4. Distinção em relação a outras figuras presentes no ordenamento jurídico.....	27
1.1.4.1. Arras	28
1.1.4.2. Multa penitencial	30
1.1.4.3. Cláusula limitativa de responsabilidade	31
1.1.4.4. <i>Take or pay</i>	33
1.1.5. Possibilidade de redução da cláusula penal	34
1.2. Compromisso de compra e venda.....	36
1.3. Cláusula penal nos compromissos de compra e venda.....	40
CAPÍTULO 2. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO INDENIZATÓRIA E MORATÓRIA DA CLÁUSULA PENAL	42
A) Superior Tribunal de Justiça	42
B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	48
CAPÍTULO 3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA REDUÇÃO EQUITATIVA DO ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL	53
A) Superior Tribunal de Justiça	53
B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	59
CAPÍTULO 4. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL	68
A) Superior Tribunal de Justiça	69

B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	76
CAPÍTULO 5. CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM PERDAS E DANOS	85
A) Preliminar discussão quanto aos “ <i>lucros cessantes presumidos</i> ”	85
B) Superior Tribunal de Justiça	89
C) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	95
CONCLUSÃO.....	101
BIBLIOGRAFIA	103

INTRODUÇÃO. DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA E ASPECTOS DO TRABALHO

Os contratos surgem para “*imprimir estabilidade às relações jurídicas*”² pactuadas, de acordo com os propósitos e interesses das partes envolvidas. Por definição, o termo contrato é amplo em significado, abrangendo as figuras jurídicas nascidas do concurso de vontades. Tem função primordial na vida econômica das sociedades, afinal, é o instrumento que permite a coexistência de vontades divergentes, consistindo em fenômeno decorrente das relações jurídicas.

De acordo com Tércio Sampaio Ferraz Junior, sob a ótica da obra de Niklas Luhmann, as funções do contrato na sociedade atual são voltadas para as modalidades de troca, proteção das partes contra os riscos econômicos e possibilidade de equalização dos riscos³. Dentre os principais riscos econômicos dos contratos, está o inadimplemento – absoluto ou relativo. Não se espera, ao pactuar um instrumento contratual, que este seja inadimplido. Contudo, não é algo incomum, podendo o inadimplemento ocorrer de maneira voluntária por uma das partes ou por situações diversas, como onerosidade excessiva ou impossibilidade superveniente⁴.

Diante das diversas possibilidades de inadimplemento contratual, surge a cláusula penal como “*reforço do vínculo obrigacional e solução para a demora estatal em fixar o montante de indenização a ser pago pelo devedor inadimplente*”⁵. A cláusula penal é – em brevíssima e simplória síntese – um pacto acessório⁶ a uma obrigação, por meio do qual se prevê uma prestação diversa da principal de conteúdo usualmente pecuniário. Assim, caso haja

² GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil*, vol. 4. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 39.

³ FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. *O Destino do Contrato*. Revista do Advogado, vol. 3, n. 9, pp. 49–54, abr./jun., 1982, pp. 51-53.

⁴ “(...) os negócios jurídicos estão sujeitos a vicissitudes que lhes afetam a validade ou a eficácia, ocorridas ao tempo de sua celebração (nulidade, vício de vontade, vício oculto, lesão enorme) ou supervenientes a ela (impossibilidade, perda do interesse do credor em receber a prestação etc.)” (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. 2ª ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2004, pp. 143-144).

⁵ ARAI, Rubens Hideo. *Cláusula penal*. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Orgs.). *Obrigações*. São Paulo: Atlas, 2011, pp. 731-732.

⁶ Fundamental que, ao se analisar a cláusula penal como acessória ao contrato, considere-se a máxima de que o acessório segue o principal. Logo, se a obrigação principal do contrato é nula, igualmente nula é a cláusula penal. Neste sentido, veja-se o entendimento de Caio Mário: “A cláusula penal ou pena convencional – *stipulatio poenae dos romanos* - é uma cláusula acessória, em que se impõe sanção econômica, em dinheiro ou outro bem pecuniariamente estimável, contra a parte infringente de uma obrigação.” (PEREIRA, Cario Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. II. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 93)

inadimplemento total ou parcial da obrigação principal, a cláusula penal poderá ser exigível⁷. Para Pontes de Miranda⁸ a cláusula penal é:

Prestação, de ordinário em dinheiro, que alguém, devedor ou não, promete, como pena a que se submete, para o caso de não cumprir a sua obrigação, ou não a cumprir satisfatoriamente, ou para o caso de se dar algum fato, concernente ao negócio jurídico, ou não se dar.

A cláusula penal está disciplinada no Código Civil brasileiro, entre os artigos 405 e 416, no título “*inadimplemento das obrigações*”. No caso da cláusula penal de função compensatória, há substituição da obrigação principal, sendo o valor disciplinado na cláusula penal a única prestação devida no caso de inadimplemento contratual⁹. Por outro lado, a cláusula penal moratória é aquela responsável pela compensação dos danos moratórios causados ao credor¹⁰.

O estudo da cláusula penal é fundamental, tendo em vista que, como definido por André Silva Seabra, a cláusula penal é um remédio para a proteção dos contratantes, que vivem acompanhados “*da assombração do inadimplemento*”^{11 12}.

Colocada sucintamente a importância e a abrangência da cláusula penal, o presente trabalho tem como objetivo analisar a jurisprudência brasileira – do Superior Tribunal de Justiça

⁷ ROSENVALD, Nelson. *Cláusula Penal: A pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 35.

⁸ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971, tomo XXVI, p. 62.

⁹ “A cláusula penal compensatória se substitui à obrigação principal, sendo, nesse sentido, satisfativa, isto é, substitui a execução do dever originalmente previsto (...). Em regra, essa modalidade é a utilizada quando a finalidade buscada pelas partes é de estipular previamente as perdas e danos (finalidade ressarcitória ou ‘cláusula de previsão de perdas e danos’) ou quando há o inadimplemento definitivo da prestação. Porém, existe a possibilidade de pactuar cláusula penal compensatória (substitutiva da prestação principal) para o inadimplemento de cláusula especial e para os casos de inadimplemento parcial”. (MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 624)

¹⁰ “Diz-se que a cláusula penal é moratória quando se aplica e, virtude de mora do devedor e sem prejuízo da exigência da prestação principal. Seu traço essencial está na possibilidade de acumulação com a obrigação principal (...). À cláusula penal moratória em geral é imputada a finalidade de coagir ao cumprimento, como é característico da cláusula penal puramente coercitiva, pois em ambas a pena é acrescida à prestação principal, não tendo caráter substitutivo (finalidade puramente coercitiva).” (MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 623)

¹¹ SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 23.

¹² O inadimplemento, *latu sensu*, sendo definido como “a situação objectiva de não realização da prestação devida, independentemente da causa de onde ela procede” (VARELA, João de Mattos Antunes. *Das obrigações em geral*. Coimbra: Almedina, 1970. p. 734)

e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – a respeito da cláusula penal, especificamente nos contratos de compromisso de compra e venda.

O compromisso de compra e venda consiste em um contrato preliminar, o qual é regulado inicialmente pelos artigos 462 a 466 do Código Civil. É um contrato comumente celebrado na esfera da compra e venda dos imóveis, visto que garante às partes uma maior segurança jurídica para determinação de valores a serem pagos e de formas de pagamento. Assim, pode-se definir o compromisso de compra e venda, de maneira sintética, como sendo um contrato por meio do qual uma pessoa física ou jurídica – ora promitente --vendedor – se obriga a vender para outra – promitente-comprador – um bem imóvel, de acordo com condições e preços pactuados. Para Serpa Lopes o compromisso de compra e venda é definido como:

Quando o promitente vendedor promete vender e o comprador comprar uma coisa determinada ou determinável, obrigando-se ambos a outorgar a respectiva escritura definitiva, no tempo e modo previstos no contrato. Trata-se, por conseguinte, de um contrato preliminar.¹³

O compromisso de compra e venda, ainda, possui estipulações legais nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil. Ainda, por meio do artigo 1.225 do Código Civil, inciso VII, assegura-se o direito do promitente-comprador enquanto um direito real. A lei, assim, limitou-se a disciplinar questões pontuais envolvendo o compromisso de compra e venda, quer sejam o fato de que caso registrado gera direito real, bem como que o compromissário-comprador, por consequência, possui direito à adjudicação compulsória.

O tipo contratual é largamente utilizado no direito brasileiro, tendo “*enorme aplicação nos negócios imobiliários, sejam eles relativos a imóveis loteados ou não*”¹⁴. Isso porque possui vantagens aos negociantes, como a liberdade de formas e a possibilidade de permitir que o transmitente tenha garantias ao mesmo tempo em que sejam concedidos ao comprador amplos poderes. Para José Osório de Azevedo Jr. o compromisso de compra e venda pode até mesmo ser o “mais brasileiro” dos contratos, dada a grande utilização no dia a dia dos brasileiros¹⁵.

A importância do compromisso de compra e venda no direito brasileiro e a frequente inserção de cláusulas penais neste contrato fez com que este tipo contratual se tornasse o recorte

¹³ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil – fontes das obrigações: contratos*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1957, p. 227.

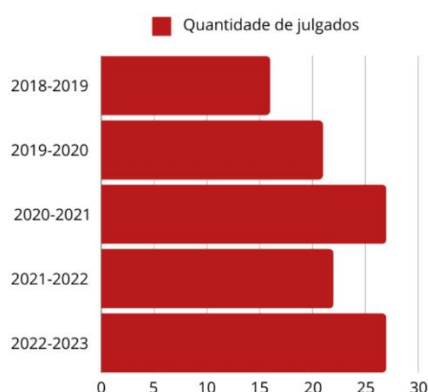
¹⁴ AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 15.

¹⁵ AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 15.

temático do presente trabalho. Serão analisados 113 acórdãos do Superior Tribunal de Justiça, datados entre os períodos de 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, bem como 2.082 acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, entre os períodos de 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, todos analisados de acordo com as informações disponíveis nas ementas publicadas nos sites oficiais dos Tribunais. Com isso, pretende-se estudar os entendimentos jurisprudenciais a respeito da aplicação e da relevância da cláusula penal nos compromissos de compra e venda, por meio do desenvolvimento de anexos a esta tese, os quais indicam aspectos relevantes de cada um dos acórdãos analisados.

Abaixo, são apresentados os gráficos indicando a média de casos analisados por ano no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo¹⁶:

Superior Tribunal de Justiça: casos por ano



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: casos por ano

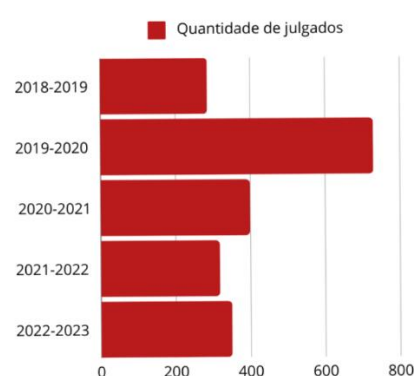


Gráfico 1 – casos analisados por ano
Fonte: produzida pela autora, 2024

Pretende-se, assim, averiguar de que maneira o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça decidem a respeito dos seguintes temas: aplicação da cláusula penal compensatória (**CAPÍTULO 2, *infra***), aplicação da cláusula penal moratória (**CAPÍTULO 2, *infra***), casos envolvendo redução equitativa da cláusula penal (**CAPÍTULO**

¹⁶ A apresentação dos resultados da análise será realizada com base no total de casos existentes no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no Superior Tribunal de Justiça, de maneira independente. Desta forma, é possível que um julgado trate, simultaneamente, por exemplo, de retenção de valores pela vendedora a título de cláusula penal e de redução equitativa. Nestes casos, o caso será inserido em ambos os capítulos, objetivando que a análise seja a mais fiel possível.

3, *infra*), possibilidade de retenção de valores a título de cláusula penal (**CAPÍTULO 4, *infra***) e casos envolvendo configuração de indenizações em *bis in idem* (**CAPÍTULO 5, *infra***).

CAPÍTULO 1. NOÇÕES PRELIMINARES A RESPEITO DA CLÁUSULA PENAL NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA

1.1. Cláusula penal

1.1.1. Raízes históricas

Desde o início da vida mercantil do ser humano, a figura da cláusula penal – de maneira embrionária – existia e era utilizada. A referida cláusula, enquanto figura jurídica autônoma, é entendida como uma criação dos povos romanos. A cláusula penal, assim, surge no direito romano, na figura da *stipulatio poenae*¹⁷, a qual permitia que fossem estipulados valores no caso de não observância de determinado comportamento pelas partes envolvidas, o que era fundamental à época, afinal, não existiam meios executórios de obrigações não pecuniárias. Deste modo, o instituto se tornou um importante meio para exigência de um valor determinado, capaz de proteger as partes no caso de inadimplemento.

Em Roma, na Tábua XVIII, *de delictis*, havia sanção determinada para o depositário infiel, o qual deveria “*ex causa depositi lege XII tabularum in duplum actio datur*”¹⁸. Ou seja, o depositário, nos casos da infidelidade, realizaria pagamento do dobro do valor, sendo a estipulação eminentemente uma pena pecuniária. E, ainda enquanto criação dos romanos, a cláusula penal passou a ser considerada como um vínculo acessório em relação à obrigação principal:

Outro aspecto considerado pelos romanos foi o vínculo de acessoriedade da *stipulatio poenae* por efeito da obrigação principal. Os fragmentos de Celsus (D. 45,1,97,pr.) e Ulpianus (D. 45,1,69) assim o demonstram. No primeiro, um promitente assume o dever junto ao promissor de se apresentar em juízo e, caso não o faça, promete dar um centauro ao promissário. Nesse caso, tem-se apenas a promessa, sem que se confira uma sanção fisicamente possível. A imperfeição da pena não afeta a obrigação. Reversamente, na parte final da segunda sentença, a promessa de dar coisa impossível enseja a inexigibilidade da pena acessória à obrigação.¹⁹

Discute-se se a *stipulatio poenae* seria apenas uma medida de reforço das obrigações ou se cumularia também a função de pena privada. Para António Pinto Monteiro²⁰ a *stipulatio*

¹⁷ ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*, vol. 2. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, pp. 54-56.

¹⁸ PAULUS, *Collectio* 10, 7, 11.

¹⁹ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Cláusula Penal: natureza e função no direito romano*. Separata de o sistema contratual romano: de Roma ao Direito Actual. Edição Especial da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Coimbra: Coimbra Editora, 2010, p. 915.

²⁰ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 368.

poenae para os romanos teria sido um meio compulsivo-sancionatório que dispensava o credor de demonstrar o seu interesse, tendo em vista que a pena substituiria o inadimplemento. Por isso, o autor não entende que se deva atribuir para a *stipulatio poenae* uma finalidade indenizatória.

Além disso, no âmbito do direito romano, há controvérsias a respeito dos critérios para responsabilidade aplicável. Ou seja, haveria necessidade de culpa para a aplicação da pena²¹? Aceitável é a conclusão de que houve prevalência da responsabilidade objetiva inicialmente, havendo prevalência da responsabilidade subjetiva em momento posterior, de acordo com a evolução da aplicação da *stipulatio poenae*²².

No contexto do direito medieval, cumpre destacar que se iniciou um momento histórico de censura à cláusula penal²³, que passou a ser utilizada com finalidades repressivas, ignorando-se o instrumento enquanto prefixação de danos.

O uso da cláusula penal, no contexto ainda medieval, foi bastante discutido pelos canonistas medievais, que tentavam estabelecer distinções objetivas entre cláusulas penais de boa-fé e cláusulas penais distantes da boa-fé. Essa pesquisa se desenvolveu principalmente através da doutrina do interesse²⁴, a qual possibilitou distinguir a usura e os danos, através de uma porcentagem a ser considerada. Foi proposta a concepção de que a punição poderia se dar nos casos em que haveria avaliação dos danos – não podendo a cláusula penal ultrapassar o valor de tais danos – e os casos em que a punição era propriamente direcionada ao devedor – não podendo ser reduzida, desde que não fraudasse as leis da usura existentes à época.

²¹ DONATUTI, Guido. *Di un punto controverso in materia di stipulazione penale*. *Studia et Documenta Historiae et Iuris*, n. 1, fasc. 1, 1935, p. 299: “La dottrina, com’è noto, è incerta e l’incertezza deriva dallo stato delle fonti che presentano un doppio ordine di decisioni in contrasto fra di loro. Accanto ai passi ov’è richiesta per il pagamento della penale la colpa del debitore nell’inadempimento della prestazione principale, vi sono quelli che prescindono da quest’elemento.”

²² “Inizialmente avrebbe avuto maggiore riscontro un tipo di responsabilità oggettiva, poi, col passare dei decenni ha prevalso un criterio di responsabilità di tipo soggettivo.” (SCOGNAMIGLIO, Margherita. *Profili Ricostruttivi della Stipulatio Poenae nell’Esperienza Giuridica Romana*. Teoria e Storia del Diritto Privato, vol. 5, 2012, p. 16)

²³ “With the decline of the Western Roman empire and the arrival of the Dark Ages, penal stipulations (or clauses as they are now called) abandoned their hybrid nature and became once more wholly repressive in character, being regarded solely as a means of securing the performance of an obligation and not as a means of assessing the damages likely to ensue from default.” (BENJAMIN, Peter. *Penalties, liquidated damages and penal clauses in commercial contracts: a comparative study of English and continental law*. *The International and Comparative Law Quarterly*, vol. 9, oct. 1960, p. 608)

²⁴ FLINIAUX, Andre. *L’évolution du concept de clause pénale chez les canonistes du Moyen Age*. *Mélanges Fournier*, 1929, p. 240.

O desenvolvimento do entendimento supra exposto ocorreu por meio de autores como Charles Dumoulin, em sua obra “*Tractatus de eo quod interest*”, na qual sustenta que a pena poderia ser um meio indenizatório, de modo que cláusula penal seria uma prefixação de perdas e danos e, mais do que isso, que seria passível de redução caso o valor fosse excessivo. O autor buscou uma interpretação da cláusula penal capaz de amalgamar o direito canônico e o direito civil, sendo adotado um conceito iminentemente ressarcitório.

O entendimento foi reiterado e aprofundado por Robert Joseph Pothier, em sua obra “*Traité des obligations: ouvres completes*”, na qual definiu a cláusula penal como:

Cette peine est stipulée dans l'intention de dédommager le créancier de l'inexécution de l'obligation principale: elle est par conséquent compensatoire des dommages et intérêts qu'il souffre de l'inexécution de l'obligation principale.²⁵

Sobre o tema, sustenta Otavio Luiz Rodrigues Junior que “*na Idade Média [a cláusula penal] acompanhou idêntico processo de passagem da natureza sancionatória-penal à indenizatória, com limites ditados pelo controle da usura e de negócios onzenários, hipóteses bastante presentes no que se refere à cláusula penal.*”²⁶ Apenas com o *Code Civile* de Napoleão foi acolhida a concepção indenizatória da cláusula penal, nos termos da doutrina de Robert Joseph Pothier.

Com essa inegável influência de Pothier, sagrou-se o artigo 1.229 do Código Civil Francês, o qual dispunha que “*la clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale.*” Ou seja, indicou-se no Código Civil Francês, de maneira ampla, que a cláusula penal seria definida como aquela responsável pela compensação dos danos sofridos em razão da inexecução das obrigações principais celebradas entre as partes, através de uma concepção indenizatória. E, é importante salientar que à época, foi incluído no ordenamento jurídico francês o artigo 1.152, no Código Civil, o qual não permitia a redução da cláusula penal, sendo utilizado em muitas situações com caráter abusivo. Tal artigo foi modificado em posterior reforma do Código Civil Francês, porém vigeu até 1975 no ordenamento jurídico francês.

Foi alterado o artigo 1.152 do Code Civile, adicionando-se a indicação de que “*não obstante, o juiz pode moderar ou aumentar a pena que tenha sido convencionada, se é*

²⁵ POTHIER, Robert Joseph. *Traité des Obligations*, t. 1, part. 2, Paris: Thomine et Fortic, 1821, p. 318.

²⁶ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Op. Cit., p. 925.

manifestamente excessiva ou irrisória. Toda estipulação contrária se reputará não escrita”. Igualmente, o artigo 1.231 foi alterado para constar que “*quando a obrigação foi parcialmente executada, a pena convencionada pode ser diminuída pelo juiz, na proporção do interesse que significou para o credor essa execução parcial, sem prejuízo da aplicação do art. 1.152. Toda estipulação contrária se reputará não escrita*”.

Entre os exemplos de utilização da cláusula penal ao redor do globo pode-se citar no direito inglês, as discussões a respeito da possibilidade de utilização da *penalty clause*, afinal, apesar de o direito inglês ser extremamente permissivo quanto à liberdade de contratar das partes, possui algumas poucas restrições, entre elas, o estabelecimento de cláusulas puramente direcionadas à punição, muito em razão da existência do inadimplemento eficiente na *common law*. Além disso, no direito Alemão, a cláusula penal é disposta na figura da *pauschalierten Schadensersatz*, sendo uma figura autônoma desenvolvida iminentemente pela doutrina e pela jurisprudência – posteriormente inserida no *Bürgerliches Gesetzbuch*^{27 28}. Por fim, a cláusula penal também é presente no direito francês, através da *clause pénale*, a qual, segundo entendimento da jurisprudência francesa, apenas pode ser reanalisada pelos julgadores em situações excepcionais de desproporção excessiva.

1.1.2. Definição

Como se destacou acima, a figura da cláusula penal existe – mesmo que de maneira embrionária – desde o direito romano. Não é difícil imaginar que um instituto jurídico tão complexo seja definido de maneiras diferentes por diversos doutrinadores brasileiros e internacionais.

No ordenamento jurídico brasileiro cita-se, inicialmente, o posicionamento do Professor Limongi França, que define a cláusula penal como sendo:

É um pacto acessório, ao contrato ou a outro ato jurídico, efetuado na mesma declaração de vontade, ou em declaração à parte, por meio do qual se estipula uma pena, em dinheiro ou outra utilidade, a ser cumprida pelo devedor, ou por terceiro, cuja finalidade precípua é garantir, alternativa ou cumulativamente, conforme o caso, em benefício do credor ou de outrem, o fiel e exato cumprimento da obrigação

²⁷ §§ 339-345 do BGB. O direito brasileiro, assim como o direito alemão, não possui no código civil a definição da cláusula penal.

²⁸ Importante pontuar que no âmbito do direito alemão a revisão judicial da pena ocorre apenas se for extraordinariamente alta, podendo ser reduzida por sentença a uma soma adequada, mediante pedido do devedor. Veja-se sobre o tema: FRANÇA, Hon. R. Limongi. *Raízes e dogmática da cláusula penal*. Dissertação para concurso de professor titular de direito civil da Faculdade de Direito da USP, 1987, pp. 52-53.

principal, bem assim, ordinariamente, constituir-se pré-avaliação das perdas e danos e punição do devedor inadimplente.²⁹

Clóvis Beviláqua entende a cláusula penal como “*um pacto acessório, em que se estipulam penas ou multas, contra aquele que deixar de cumprir o ato ou fato, a que se obrigou, ou, apenas, o retardar*”³⁰. Para Orlando Gomes a cláusula penal seria voltada à prefixação das perdas e danos³¹.

Judith Martins-Costa define a cláusula penal como:

Cláusula acessória em que se impõe, convencionalmente, uma sanção econômica, de regra em dinheiro (podendo também constituir outro bem pecuniariamente estimável), contra a parte inadimplente de uma obrigação.³²

No âmbito do direito internacional, o francês Pierre-Antoine Fenet define a cláusula penal como “*compensatrice des dommages et intérêts que le créancier souffre de l’inexécution de l’obligation principale*”³³.

Apesar das diferentes definições propostas na doutrina, fato é que a cláusula penal pode ser definida como um pacto acessório por meio do qual as partes de um contrato fixam um valor para o caso de não cumprimento de uma obrigação – ou mesmo de cumprimento incompleto e não satisfatório³⁴.

A acessoriedade da cláusula penal é bastante pacífica para a doutrina, que a entende como “*um pacto secundário e acessório*”³⁵, ou seja, caso o contrato em que a cláusula penal é

²⁹ FRANÇA, Hon. R. Limongi. *Raízes e dogmática da cláusula penal*. Dissertação para concurso de professor titular de direito civil da Faculdade de Direito da USP, 1987, p. 323.

³⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1954. p. 64.

³¹ GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 190.

³² MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo código civil: do inadimplemento das obrigações*, vol. V, tomo II, coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª ed. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2003, p. 420.

³³ FENET, Pierre-Antoine. *Recueil complet des travaux préparatoires du code civil: discussions, motifs, rapports et discours*. Tome Treizième. Paris: Videcoq, 1829, p. 57. Apud de: COSTA NETO, Moacyr da Costa. *Da cláusula penal em contratos relacionais*. Tese (Doutorado em Direito das Relações Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2016, p. 33.

³⁴ A cláusula penal dispensa a prova do prejuízo. Neste sentido: “*La clause pénale dispense le créancier d’établir l’existence et la consistance du préjudice qu’il subit du fait de l’inexécution, il lui suffit d’établir l’obligation du débiteur et l’inexécution imputable à celui-ci. Le montant de la réparation est fixé forfaitairement.*” (MARTY, Gabriel; RAYNAUD, Pierre. *Les obligations*. 2ª edition, tome 1. Paris: Sirey, 1988, p. 779)

³⁵ “*Cláusula penal é um pacto secundário e acessório em que se estipula pena ou multa para a parte que se subtrair ao cumprimento da obrigação, a que se obrigara, ou que apenas retardá-lo. Outrora, sua prática foi muito freqüente, tanto no direito romano, onde recebia o nome de stipulatio poenae, como no direito intermediário*”. (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*, vol. 5. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 335)

inserida seja considerado nulo, igualmente a cláusula penal o será – sob o fundamento do brocardo *accessio cedit principal*:

A pena convencional tem natureza jurídica de um pacto secundário e acessório, cuja existência e destino estão vinculados à obrigação principal. Aplica-se a ela, portanto, a regra do art. 184 do CC, segundo o qual “a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”.; Desse modo, se a obrigação principal se resolve sem culpa do devedor, extingue-se a cláusula penal. Mas a invalidade da cláusula penal não compromete a validade da principal.³⁶

No mesmo sentido entende a jurisprudência, definindo a cláusula penal como um pacto acessório:

RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO CIVIL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE CELEBRADO ENTRE REDE DE TELEVISÃO E APRESENTADOR (ÂNCORA) DE TELEJORNAL. ART. 413 DO CDC. CLÁUSULA PENAL EXPRESSA NO CONTRATO. 1. A cláusula penal é pacto acessório, por meio do qual as partes determinam previamente uma sanção de natureza civil - cujo escopo é garantir o cumprimento da obrigação principal -, além de estipular perdas e danos em caso de inadimplemento parcial ou total de um dever assumido. Há dois tipos de cláusula penal, o vinculado ao descumprimento total da obrigação e o que incide quando do incumprimento parcial desta. A primeira é denominada pela doutrina como compensatória e a segunda como moratória.³⁷

A cláusula penal, no ordenamento jurídico brasileiro, é apresentada no Código Civil de 1916, sendo tratada em capítulo envolvendo modalidades de obrigações, o que foi amplamente criticado pela doutrina em razão de a cláusula penal ter como objetivo inerente a regulação dos efeitos do inadimplemento contratual, não sendo, portanto, modalidade de obrigação, mas sim uma consequência nos casos de inadimplemento. Atualmente, no Código Civil de 2002, as disposições envolvendo cláusula penal foram acertadamente incluídas no capítulo que trata da inexecução das obrigações – sendo esta a devida função da cláusula, quer seja, de disciplinar a relação jurídica das partes no caso de inadimplemento contratual em contrato com cláusula penal³⁸.

³⁶ BDINE JR., Hamid Charaf. *Comentários ao art. 408 do Código Civil*. In: *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*. Coordenação Cezar Peluso. 12ª ed. Barueri: Manole, 2018, p. 413.

³⁷ REsp 1186789/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20.03.2014.

³⁸ “A cláusula penal, por sua vez, tem por função principal prefixar a indenização no caso de inexecução da obrigação ou de retardamento no seu cumprimento. É um pacto acessório, de regra estipulado no próprio contrato principal - embora nada obste a que seja convencionado em apartado (Código Civil, art. 409) -, pelo qual as partes estimam previamente as perdas e danos a serem ressarcidas por aquela que, eventualmente, descumprir o contrato, total ou parcialmente.

Tem a vantagem de evitar a penosa tarefa de liquidar o dano, muitas vezes de difícil demonstração, de sorte que a penalidade estabelecida na cláusula pode ser exigida independentemente de comprovação de qualquer prejuízo.

O Código Civil de 2002, seguindo o que já era regra no Código Civil de 1916, não definiu restritivamente a cláusula penal, diferentemente de outros ordenamentos jurídicos³⁹, havendo, portanto, um importante papel doutrinário no direito brasileiro para a conceituação do instituto⁴⁰. A ausência de definição pode ser benéfica para o desenvolvimento do instituto, que pode ser redefinido conforme a necessidade e o desenvolvimento do conceito no ordenamento jurídico.

1.1.3. Funções da cláusula penal

Conquanto não exista extensa discussão a respeito da definição *per se* da cláusula penal e da sua acessoriedade, fato é que a cláusula penal gera intensa discussão a respeito das suas funções e natureza jurídica.

Conforme leciona André Silva Seabra, os doutrinadores têm discutido e discordado quanto à função da cláusula penal. Para alguns, a cláusula penal teria função indenizatória, enquanto, para outros, a função seria, na realidade, compulsória⁴¹.

A primeira delas seria caracterizada como o estabelecimento prévio de valores a título de perdas e danos no caso de inadimplemento contratual, a segunda, por sua vez, a função de coagir o devedor ao pagamento. Tendo em vista a existência de ambas as finalidades, discute-se doutrinariamente a qualificação da natureza jurídica da cláusula penal e de seus regimes aplicáveis em cada situação.

A primeira teoria para responder à pergunta a respeito da natureza jurídica da cláusula penal é a teoria da natureza híbrida, quer seja, a concepção de que a cláusula penal seria um conceito único com dupla função⁴². Para os adeptos desta teoria, a cláusula penal abarcaria

Embora para alguns autores a cláusula penal tenha função compulsória, por constituir um meio de forçar o cumprimento do avençado, uma espécie de pena que visa a compelir o devedor ao adimplemento da obrigação, não há dúvida de que essa é apenas a sua função secundária. A principal, a indenizatória, irá fixar antecipadamente as perdas e danos pelo eventual inadimplemento” (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 316)

³⁹ O Código Civil Português realiza conceituação da cláusula penal no artigo 810 do diploma.

⁴⁰ “No direito brasileiro, pouco importa a refutação dos conceitos dos civilistas referidos; pois o código civil, ao contrario do francez, não define os escopos da clausula penal. Não obstante, a codificação patria inspirou-se na corrente doutrinaria que attribue á clausula penal as duas virtudes accentuadas pela torrente dos escriptores. A razão parece estar com a maioria (...)”. (CONTINENTINO, Mucio. *Da clausula penal no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1926, p. 30)

⁴¹ SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 123.

⁴² FULGÊNCIO, Tito. *Do direito das obrigações. Das modalidades das obrigações*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958, p. 396.

sempre duas funções, indenizatória e de coação, e que ambas estariam presentes em conjunto. A respeito da teoria, Judith Martins-Costa leciona que “*se superior ao dano, a cláusula terá uma finalidade de indenização sancionatória; se inferior ao dano aquele montante pactuado, a cláusula atuara como uma limitação convencional da indenização.*”⁴³ Ou seja, estar-se-ia diante de uma figura com função indenizatória sancionatória – simultaneamente.

Para Fábio Maria de Mattia a cláusula penal seria “*um negócio autônomo caracterizado pela essencial função sancionatória ou punitiva*”⁴⁴.

A segunda teoria a respeito da cláusula penal é a da duplicidade de espécies, quer seja, a existência de tipos diferentes de cláusula penal a depender de uma análise da finalidade que as partes buscavam quando da celebração da referida cláusula contratual. Assim, as partes podem celebrar cláusulas coercitivas⁴⁵ ou indenizatórias, a depender do escopo de suas vontades, havendo, portanto, uma cláusula penal voltada para a fixação antecipada da indenização e uma cláusula penal estritamente voltada para a coerção do devedor.

Diante disso, no caso da cláusula de fixação antecipada da indenização, entende-se a cláusula penal enquanto uma liquidação preventiva de danos – futuros – em razão do inadimplemento contratual, possuindo uma função eminentemente ressarcitória. Por outro lado, no caso da cláusula penal com função unicamente punitiva, as partes celebraram a cláusula com o intuito de inibir comportamentos no sentido de inadimplemento contratual, afinal, determinam valores maiores do que aqueles esperados para o dano na cláusula penal, justamente com o objetivo de que o valor seja um incentivo ao cumprimento contratual.

Para Álvaro Villaça Azevedo a cláusula penal teria a natureza de “*reforço obrigacional, pois, como tal, ela impõe-se para garantir o cumprimento da obrigação*

⁴³ MARTINS-COSTA, Judith. Op. Cit., p. 612.

⁴⁴ DE MATTIA, Fábio Maria. *Cláusula penal pura e cláusula penal não pura*. Revista dos Tribunais. vol. 56, n. 383, set. 1967, pp. 35-56.

⁴⁵ “*Dei più importanti e comuni modi di manifestarsi del fenomeno è, perciò, necessaria una diretta considerazione, perchè ci si possa rendere conto della vera natura della clausola penale.*

L'ipotesi più semplice si ha quando i contraenti convengono che uno di essi, in caso di inadempimento da parte sua (o di ritardo nell'adempimento) dell'obbligazione principale, è tenuto ad una determinata prestazione. La volontà delle parti, in tale caso, ripete lo schema previsto dalla legge, ponendo in luce gli elementi caratteristici della fattispecie: l'accordo, lo scopo pratico e l'evento ulteriore. Con il suo stesso porsi ed attuarsi, rivela la funzione astratta e concreta della convenzione: quella cioè di porre una sanzione a carico del debitore inadempiente.” (TRIMARCHI, V. Michele. *La clausola penale*. Milano: Dott. Antonio Giuffrè – Editore. 1954. p. 29)

*assumida, assegurando à parte inocente, independentemente de prova de culpabilidade da outra, em caso de atraso ou de inadimplemento, o recebimento da multa, cujo conteúdo econômico reflete-se como verdadeiro e prévio estabelecimento de prejuízos”*⁴⁶.

Sobre o tema, Ana Prata ressalta que *“enquanto dos regimes legais resulta, normalmente, acentuada a sua função ressarcitória, tal não exclui que parte da doutrina evidencie a sua concorrente ou dominante função sancionatória, e outro grupo, mais numeroso este, chame a atenção para a sua principal ou acessória função de garantia”*⁴⁷.

Para além da função da cláusula penal, existem também duas diferentes modalidades de cláusula penal, quer sejam a moratória e a compensatória. Aqui, importante suscitar que há uma distinção entre a modalidade – compensatória e moratória – e as espécies – cláusula de fixação de danos e cláusula penal puramente coercitiva.

No caso das modalidades moratória e compensatória, possuem diferentes consequências jurídicas nas aplicações. A cláusula penal moratória é aquela aplicável em razão da mora do devedor, podendo ser cumulada com a obrigação principal, geralmente a cláusula penal moratória tem a função de estimular o pagamento por parte do devedor – assim como a cláusula penal puramente coercitiva – afinal, há cumulação de valores, quer sejam, a obrigação e a cláusula penal moratória, aumentando-se o valor originalmente devido.

Por outro lado, a cláusula penal compensatória é aquela responsável pela substituição da obrigação principal. Geralmente é uma cláusula utilizada para prefixação das perdas e danos, afinal, substitui a obrigação principal no caso do inadimplemento para garantia da satisfação.

Analisando-se, assim, a possibilidade de existirem duas modalidades de cláusula penal, faz-se primordial, assim como nas espécies de cláusula, que as partes celebrem contratos indicando expressamente as finalidades buscadas, de modo a não ocorrerem divergências interpretativas:

As partes devem preocupar-se em bem redigir a cláusula penal, ainda mais nos dias atuais em que proliferam contratos complexos, com uma série de obrigações correspectivas distintas, muitas vezes com diversas penas convencionais tanto compensatórias como moratórias, algumas particulares, para certas prestações, e

⁴⁶ AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral das obrigações e responsabilidade civil*. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 226.

⁴⁷ PRATA, Ana. *Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual*. Coimbra: Almedina, 1985, pp. 105-106.

outras gerais, para qualquer infração. Por isso, as vicissitudes devem estar bem delineadas, evitando-se contratempos e divergências na sua incidência.⁴⁸

Silvio Rodrigues apresenta um possível critério a ser utilizado ao se analisar a função exercida pela cláusula penal:

Critérios para distinguir as duas espécies de cláusula penal – Na maioria dos contratos, o intérprete descobre facilmente a natureza da cláusula penal, pois, se se referir à inexecução completa da obrigação, será compensatória, enquanto se se cuidar apenas da execução imperfeita, será moratória.

Por vezes, porém, tal distinção é penosa, por se apresentar obscura a intenção dos contratantes.

O remédio apregoado por muitos juristas antigos e modernos, para descobrir a natureza da disposição, consiste em atentar para o montante da multa. Se é de valor elevado, aproximando-se do valor da obrigação principal, há que se considera-la compensatória, pois é provável que as partes tenham estipulado antevendo a possibilidade de inadimplemento absoluto. Ao contrário, se reduzido é o valor da estipulação penal, sensivelmente inferior ao da obrigação principal, há que se compreender ser moratória a cláusula, pois seria ilógico que para substituir as perdas e danos advindos da inexecução se fixasse indenização excessivamente modesta.⁴⁹

Sobre o tema, Cristiano Zanetti vislumbra a cláusula penal como um instituto jurídico complexo, que não deve ser compreendido através da dicotomia entre cláusula penal moratória e cláusula penal indenizatória. Para o autor, a cláusula penal recair sobre a mora ou sobre o inadimplemento definitivo e absoluta indica a “*modalidade de inadimplemento que desencadeia a consequência jurídica ajustada entre os contratantes*”⁵⁰, o que nada diz a respeito do papel concreto da cláusula penal no contrato pactuado. Logo, deve-se analisar a função da cláusula penal em cada um dos programas contratuais celebrados, considerando-se as especificidades e as vontades dos contraentes⁵¹.

⁴⁸ NANNI, Giovanni Ettore. *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 672.

⁴⁹ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil. Parte Geral das Obrigações*. Vol. 2. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 272.

⁵⁰ ZANETTI, Cristiano de Sousa. *As muitas facetas da cláusula penal*. Boletim Canal Arbitragem, publicado em 29.11.2023. Disponível em: <https://canalarbitragem.com.br/iv-boletim-idip-iec/116008/>.

⁵¹ “Ressalte-se que, não só para boa técnica, mas especialmente para evitar discussões desnecessárias em eventual disputa judicial, é importante que fique claro no instrumento contratual qual é o fato gerador da cláusula penal, isto é, quando ela é estipulada para o caso de mora, quando ela é fixada a título de perdas e danos.” (SALLES, Pedro Amaral, *A Função Coercitiva da Cláusula Penal e uma Crítica ao Art. 412 do Código Civil de 2002*. São Paulo: Almedina, 2014, p. 78)

Além de Cristiano Zanetti, diversos autores defendem a possibilidade da conciliação das duas funções da cláusula penal – a depender da pactuação do instrumento contratual, como, por exemplo, Jorge Cesa Ferreira da Silva⁵² e Nelson Rosenvald⁵³.

Para Otávio Luiz Rodrigues Junior, por outro lado, a cláusula penal possuiria uma natureza monofuncional voltada ao ressarcimento dos danos, enquanto a função punitiva não existiria no direito brasileiro:

A cláusula penal, tomada em uma perspectiva do direito civil brasileiro, possui natureza singular, monofuncional, destinada a ressarcir os danos pré-estabelecidos pelas partes em um negócio jurídico.

A função punitiva, associada à prevenção geral, não existe no direito brasileiro, ante os controles internos e externos à cláusula. As sanções processuais compulsórias [astreintes] substituíram-na nesse papel, sem que, com isso, tenha-se demonstrado a superioridade dos métodos ad terrorem de índole pública sobre as penas privadas.

As penas privadas mantêm-se no direito brasileiro com sua fisiologia repressiva. Não se confundem com reparação de danos, nem com a cláusula penal, cabendo sua cumulação.⁵⁴

Vislumbra-se, portanto, que a natureza da cláusula penal, bem como as suas funções, são temas discutidos intensamente pela doutrina, o que se justifica pela complexidade do instituto jurídico em análise.

1.1.4. Distinção em relação a outras figuras presentes no ordenamento jurídico

Como visto, a cláusula penal possui mais de uma função no ordenamento jurídico brasileiro e é amplamente utilizada em diversos tipos contratuais – desde compromissos de compra e venda de imóveis residenciais até contratos envolvendo compra e venda de empresas. Diante disso, faz-se necessário diferenciar a cláusula penal de outros institutos jurídicos que possuem semelhanças a ela.

⁵² “A distinção conceitual é fundamental porque, a partir dela, melhor se realiza a hermenêutica das regras da cláusula penal, assim como melhor se compreende a abrangência da autonomia privada relativa às regulações assemelhadas à cláusula penal” (SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 241).

⁵³ ROSENVALD, Nelson. *Cláusula penal: A pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 82.

⁵⁴ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Natureza, função e modificação da cláusula penal no direito civil brasileiro*. Tese (Doutorado em Direito) Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006, p. 348.

1.1.4.1. Arras

As arras – ou sinal – são valores dados em garantia de uma negociação ou contrato, com o objetivo de dificultar a desistência e/ou inadimplemento, estão disciplinadas nos artigos 417 a 420 do Código Civil. São comuns – assim como a cláusula penal – nos compromissos de compra e venda, tendo em vista que frequentemente o comprador paga um valor a título de sinal para que o vendedor mantenha o imóvel reservado até a conclusão das tratativas negociais.

Jorge Cesa Ferreira da Silva define as arras como:

Apenas para fins aproximativos, pode-se dizer que as arras são um sinal (dinheiro, anel, sacas de soja etc.) entregues por uma parte à outra quando da celebração de contratação, destinado a comprovar a respectiva contratação ou a gerar outros efeitos, como o de permitir às partes a desistência do acordo (direito de recesso). Os efeitos desse sinal podem ser objeto de deliberação, razão pela qual dependem do negócio jurídico concreto.⁵⁵

Podem ser classificadas em penitenciais e confirmatórias. As arras confirmatórias não permitem que haja desistência ou arrependimento na celebração do negócio. Ou seja, atuam como espécie de indenização caso haja desistência: se quem realizou o pagamento das arras for desistente do negócio, perderá o que foi dado e, se a parte receptora das arras for a desistente, terá que devolver o valor pago mais o equivalente⁵⁶. Não bastando isso, no caso das arras confirmatórias a parte prejudicada poderá requerer, também, indenização suplementar caso demonstre ter sofrido prejuízos adicionais em razão da desistência do negócio⁵⁷.

As arras penitenciais, por outro lado, são aquelas que permitem o arrependimento das partes. Neste caso, a diferença em relação às arras confirmatórias está na indenização suplementar: enquanto se pode requerer indenização suplementar em casos envolvendo arras

⁵⁵ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 289.

⁵⁶ Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

⁵⁷ Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

confirmatórias, não se pode exigir tais valores em se tratando de arras penitenciais, visto que a indenização já se presume totalizada no valor pactuado das arras⁵⁸.

Percebe-se que existem semelhanças entre a cláusula penal e as arras, sendo ambos os institutos acessórios e sujeitos a serem utilizados nos casos em que o contrato não é cumprido: no caso da cláusula penal, por meio do inadimplemento; no caso das arras, por meio da desistência e/ou arrependimento.

Além disso, as arras penitenciais possuem função de princípio de pagamento – deduzidas, portanto, do valor global do contrato – enquanto a cláusula penal não possui tal função, visto que seu pagamento está condicionado à ocorrência do inadimplemento. Por fim, importante destacar outra diferença fundamental: a cláusula penal pode ser cumulada, em alguns casos, com indenização suplementar, enquanto as arras penitenciais não podem ser cumuladas com valores suplementares, sendo expressamente vedada a cumulação pelo artigo 420 do Código Civil⁵⁹.

Cumpre destacar também que as arras confirmatórias apenas dizem respeito ao inadimplemento de caráter absoluto do instrumento contratual, com geração de efeitos de natureza resolutória. Enquanto isso, a cláusula penal pode ser vinculada ao inadimplemento em caráter geral – ou seja, absoluto ou relativo, não gerando automaticamente a resolução expressa do contrato⁶⁰.

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

⁵⁹ “Enquanto as arras são um bem dado no momento da celebração do contrato, que será eventualmente perdido em caso de inadimplemento por quem o deu, a cláusula penal é apenas a estipulação de uma obrigação, a promessa de realização de uma prestação em caso de inadimplemento. De um lado um instituto real, com a transferência imediata de um bem, de outro lado um instituto obrigacional/consensual, a promessa condicional de pagamento.

Esta distinção estrutural acompanhada de relativa similaridade funcional – ou seja, institutos diferentes em “como são”, mas similares no “para que servem” – gera dúvidas no tocante às normas que lhes são aplicáveis. As diferenças nos efeitos jurídicos entre ambos são controversas tanto em doutrina quanto em jurisprudência, razão pela qual se justifica um exame inicial da função – ou melhor, das funções – que desempenham.” (KONDER, Carlos Nelson. Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários. Revista dos Tribunais Rio de Janeiro. Vol. 4., 2014, pp. 83-104).

⁶⁰ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 299.

1.1.4.2. Multa penitencial

A multa penitencial no direito brasileiro, apesar de não estar inserida no Código Civil, é admitida pela doutrina, afinal, não há ilicitude na pactuação de uma cláusula que permita a extinção do negócio jurídico caso seja o desejo de uma das partes. Consiste em uma manifestação do direito de arrependimento das partes no contrato. Com isso, a parte desistente realiza o pagamento de um valor para se libertar da obrigação pactuada. É, portanto, um preço acordado pelas partes para exercício do direito extintivo do negócio⁶¹.

A multa penitencial se difere da cláusula penal pois:

A estipulação de multa penitencial cria a favor do devedor uma alternativa entre o cumprimento e o pagamento da penalidade, no que, como observamos, difere da cláusula penal, cuja estipulação não confere ao devedor a possibilidade de se exonerar da obrigação natural mediante o pagamento da pena.⁶²

Ou seja, caso uma das partes deseje desistir do contrato, aplicando-se a multa penitencial há uma liberdade de desistir livremente do contrato, por meio do pagamento da multa penitencial pactuada.

É possível que exista discussão quanto à cláusula em um contrato ser penal ou uma multa penitencial, afinal, há similaridade entre tais disposições. Contudo, uma solução proposta pela doutrina é a de se privilegiar a cláusula penal tendo em vista a preservação dos negócios jurídicos. Veja-se:

Quando convencionada, se a estipulação gera o direito de resilir o contrato mediante o pagamento de multa, tem-se multa penitencial. Se, por outro lado, não faculta tal direito, mas tão somente institui pena pelo inadimplemento da obrigação pactuada, tem-se cláusula penal. É preciso analisar com cuidado a redação dos dispositivos contratuais, de modo a verificar se o pactuado é cláusula penal ou multa penitencial.

Quando a estipulação não se revelar suficientemente clara quanto a essa necessária distinção, ou havendo dúvida legítima quanto à vontade das partes, presume-se tratar-

61 MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Da locação de coisas*. In: SCHREIBER, Anderson et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 343.

62 SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 79. No mesmo sentido: “Outra distinção que cumpre fazer é a que destaca a cláusula penal a de arrependimento ou multa penitencial – *pactum displicentiae* dos romanos. Aquela reforça, como vimos, o vínculo obrigatório, estabelecendo que o devedor é obrigado a solver o débito (e esta a sua principal finalidade), sob pena de sofrer a pena estipulada. A de arrependimento é uma cláusula acessória, em razão da qual o devedor tem a faculdade de não cumprir, pagando a quantia estipulada. A cláusula de arrependimento se diferencia, então, da cláusula penal pela sua natureza e pelos seus efeitos. Em primeiro lugar, ela autoriza o arrependimento do obrigado, enquanto a penal reforça o vínculo, de vez que em razão desta o devedor tem de cumprir, e é punido se não o faz” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições do direito civil: teoria geral das obrigações*. 35ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 128)

se de cláusula penal. Isso porque, na ausência de clara pactuação específica sobre o direito de rescisão atrelado à cláusula, a presunção razoável é a de que as partes prestigiaram o cumprimento das obrigações contratadas. A exceção está no caso em que as partes criam a possibilidade de rescisão imotivada mediante pagamento de multa penitencial, o que deverá constar expressamente do dispositivo em questão, sob pena de que seja enquadrado na regra geral (cláusula penal).⁶³

1.1.4.3. Cláusula limitativa de responsabilidade

As cláusulas limitativas – ou mesmo de exclusão – da responsabilidade são aquelas que excluem ou limitam determinadas indenizações. Por exemplo, pode ser inserida no contrato uma cláusula que limita o valor das perdas e danos. Igualmente, podem as partes decidir pactuar uma cláusula que impede a cobrança de danos emergentes envolvendo aquele instrumento contratual entre elas celebrado⁶⁴.

Conforme lição de António Pinto Monteiro, a cláusula limitativa de indenização é uma espécie de gênero mais amplo, a cláusula limitativa de responsabilidade. Assim, as partes podem acordar que “*o devedor só responderá se agir com dolo ou com culpa grave*”⁶⁵, modalidade de restrição da responsabilidade condicionada à ocorrência de uma culpa qualificada. A cláusula, ao mesmo tempo, é de exclusão da responsabilidade, afinal, gera exclusão por culpa leve, tendo como alcance “*exonerar o devedor sempre que o incumprimento não lhe seja imputável a título de dolo ou de culpa grave*”⁶⁶.

Ainda, em obra especializada sobre o tema, as cláusulas limitativas e exoneratórias da responsabilidade são definidas como aquelas que agem:

Limitando ou excluindo o dever de reparar, asseguram às partes um conhecimento prévio das regras que definirão o montante máximo da indenização – ou, no caso específico das cláusulas excludentes, a ausência de indenização – no caso de eventual inadimplemento das obrigações devidamente abarcadas pela incidência da cláusula, alterando, portanto, o tratamento comum previsto na legislação.⁶⁷

⁶³ SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 81.

⁶⁴ “*Estipulações pelas quais se determina antecipadamente a soma que o devedor pagará a título de perdas e danos, no caso de ser declarado responsável*”. (DIAS, José de Aguiar. *Cláusula de não indenizar (chamada cláusula de irresponsabilidade)*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 125)

⁶⁵ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 260.

⁶⁶ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 260.

⁶⁷ PERES, Fábio Henrique. *Cláusulas contratuais excludentes e limitativas do dever de indenizar*. São Paulo: Quartier Latin, 2009, pp. 42-43.

Para Silvio de Salvo Venosa a cláusula é definida como aquela que “*limita o montante de eventual indenização ou simplesmente exclui o dever de indenizar. Há renúncia prévia, convencionada, ao direito de pedir reparação.*”⁶⁸

Mário Júlio de Almeida Costa leciona a respeito das cláusulas limitativas de responsabilidade, principalmente quanto a suas vantagens práticas, dentre elas, a colaboração na “*celebração de certos contratos susceptíveis de gerar vultuosa responsabilidade*”⁶⁹. Contudo, o autor destaca também alguns inconvenientes deste tipo de cláusula, como, por exemplo a celebração de limitações por adesão – incumbindo, portanto, ao legislador “*a fixação dos parâmetros dentro dos quais se admitem as convenções limitativas de responsabilidade e, nalguns casos, mesmo a sua completa proibição*”⁷⁰.

Ainda, sobre a aplicabilidade das cláusulas de limitação de responsabilidade no direito comparado, Jorge Leite Areias Ribeiro de Faria destaca que “*a jurisprudência francesa considera nulas as cláusulas de irresponsabilidade delitual, mas tem como válidas as cláusulas de irresponsabilidade contratual, salvo nos casos de dolo ou de culpa lata e naqueles em que a lei expressamente as exclui*”⁷¹, enquanto que o Código Civil Italiano “*declara nulo qualquer pacto de exclusão preventiva da responsabilidade do devedor por dolo ou culpa grave, e, bem assim, o acordo preventivo de exoneração de responsabilidade para os casos em que o facto do devedor ou dos seus auxiliares constitua violação de obrigações derivadas de normas de ordem pública*”⁷² e, por fim, o direito alemão “*não permite que o devedor se irresponsabilize pelo dolo antecipadamente*”⁷³.

Importante destacar que há discussão quanto à imprecisão da utilização da terminologia “cláusula limitativa da responsabilidade”. Isso porque não se pode limitar a responsabilidade, mas sim o dever de indenizar⁷⁴.

Posta a definição das cláusulas limitativas e exoneratórias de responsabilidade, faz-se necessária a devida distinção em relação às cláusulas penais. A cláusula penal, por

⁶⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*, 11ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2011, p. 334.

⁶⁹ COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 788.

⁷⁰ COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 788.

⁷¹ DE FARIA, Jorge Leite Areias Ribeiro. *Direito das obrigações*. Coimbra: Livraria Almedina, 1990, p. 517.

⁷² DE FARIA, Jorge Leite Areias Ribeiro. *Direito das obrigações*. Coimbra: Livraria Almedina, 1990, p. 517.

⁷³ DE FARIA, Jorge Leite Areias Ribeiro. *Direito das obrigações*. Coimbra: Livraria Almedina, 1990, p. 518.

⁷⁴ FERNANDES, Wanderley. *Cláusulas de exoneração e de limitação de responsabilidade*. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 1. pp. 32-33.

natureza, é mecanismo utilizado para compelir o devido cumprimento do contrato sem inadimplementos. Enquanto isso, a cláusula limitativa da responsabilidade é, na realidade, espécie de benefício destinado ao devedor, que realizará pagamento de indenização no caso de inadimplemento de valor limitado. E mais do que isso, a cláusula limitativa de responsabilidade fixa um valor máximo para a indenização, que pode ser arbitrada em valor inferior. Enquanto isso, a cláusula penal é celebrada em valor fixo – que pode ser alterado pela revisão judicial, mas que, em termos contratuais, é fixo⁷⁵.

António Pinto Monteiro faz ressalva a respeito da aproximação dos institutos nos casos em que a cláusula penal é estipulada com o objetivo de proceder uma liquidação prévia do dano. Ou seja, podem as partes, dentro da liberdade contratual, celebrar cláusula penal voltada a limitação do montante da indenização. Nestes casos, há aproximação da cláusula penal e da cláusula limitativa de responsabilidade quanto às finalidades por ela abrangidas⁷⁶.

1.1.4.4. *Take or pay*

As cláusulas de *take or pay* são bastante comuns no mercado de energia. A cláusula nada mais é do que uma obrigação celebrada entre as partes, na qual uma delas se obriga a pagar por quantia mínima do produto, como o gás natural, mesmo que não utilize a totalidade da quantidade pactuada. Esse tipo de cláusula torna o contrato de fornecimento oneroso e aleatório, afinal, gera-se uma prestação com contraprestação sujeita ao risco, que poderá ou não ocorrer.

Por definição, a doutrina francesa vislumbra a cláusula de *take or pay* como uma cláusula que objetiva a divisão de riscos entre as partes:

Les clauses de prix dans les contrats d'énergie tentent, plus que dans d'autres matières, de trouver un nécessaire équilibre entre la stabilité et la prévisibilité. Bien souvent, elles débouchent sur un partage de risques, comme le reflètent bien les clauses de take-or-pay.⁷⁷

Rafael Baptista Baleroni, sobre a cláusula de *take or pay*, destaca que:

As cláusulas de take-or-pay e ship-or-pay, portanto, tornam o contrato de fornecimento ou de transporte de gás natural oneroso e aleatório. A obrigação

⁷⁵ “A la différence de la clause limitative qui établit un maximum que la réparation ne pourra dépasser mais auquel elle pourra demeurer inférieure, la clause pénale prévoit un forfait qui, en cas d'inexécution, sera dû par le débiteur” (MARTY, Gabriel; RAYNAUD, Pierre. *Les obligations*. 2^a édition, tome 1. Paris: Sirey, 1988, p. 776)

⁷⁶ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, pp. 263-264.

⁷⁷ BLOCK, Guy. *Arbitrage et changements du prix de l'énergie : examen des sentences CCI au regard des clauses de force majeure, d'indexation, d'adaptation, de hardship et de take-or-pay*. Bull. CCI, vol. 20, 2009, p. 59.

contratual do adquirente (no contrato de fornecimento) e do shipper (no contrato de transporte) de pagar por quantidades ou por capacidades de transporte de gás natural, independentemente de receberem ou utilizarem efetivamente a quantidade ou a capacidade de transporte paga, corresponde a uma prestação cuja contraprestação está sujeita a um risco, uma incerteza, uma álea, pois poderá até mesmo não vir a ocorrer.

(...)

Por fim, não se diga que existe cláusula penal na estipulação da necessidade de efetuar pagamentos mesmo perante a não retirada ou transporte de gás natural. Tal é da própria natureza do contrato e não deve ser confundida com a hipótese de obrigação de natureza acessória para fins de penalizar o devedor em mora e pré-liquidar perdas e danos a que corresponde a cláusula penal. Como se apontou acima, uma das funções econômicas das cláusulas de take-or-pay e ship-or-pay não é penalizar o adquirente ou o Carregador de gás natural por retirar ou fazer uso de uma capacidade de transporte de gás natural inferiores às contratadas, mas sim garantir um fluxo de caixa mínimo no empreendimento, capaz de remunerar adequadamente os investimentos realizados pelo agente econômico.⁷⁸

No mesmo sentido, a doutrina inglesa distingue as cláusulas de *take or pay* das cláusulas penais:

These decisions illustrate the correct approach to analysing take-or-pay and send-or-pay clauses. The revenue stream created by such a clause is almost always a primary obligation (debt) and not a secondary obligation to pay damages on breach. It follows that, for the reasons set out in 'Enforceability of Take-or-Pay Provisions in English Law Contracts', payment due under a take-or-pay clause will almost always be a debt and the law on penalties should not apply.⁷⁹

Constata-se é que a cláusula de *take or pay* – apesar da confusão por muitos defendida⁸⁰ – não é uma cláusula penal. O pagamento da cláusula é apenas a contraprestação devida pela disponibilização do bem, e não uma sanção pecuniária em razão do inadimplemento (como é a cláusula penal)⁸¹.

1.1.5. Possibilidade de redução da cláusula penal

Ainda, a cláusula penal possui limitações legais, como a do artigo 412 do Código Civil, o qual define que o valor da cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal. E, como se não bastasse, o artigo 413 do Código Civil permite que haja redução equitativa da penalidade pelo juiz caso a obrigação principal tenha sido cumprida em parte ou mesmo se o montante da

⁷⁸ BALERONI, Rafael Baptista, *Aspectos econômicos e jurídicos das cláusulas de ship-or-pay e take-or-pay nos contratos de transporte e fornecimento de gás natural*. Revista Trimestral de Direito Civil, nº. 27, ano 7, Jul./Set. 2006, pp. 247/264.

⁷⁹ HOLLAND, Ben; ASHLEY, Phillip Spencer. *Enforceability of Take-or-Pay Provisions in English Law Contracts – Revisited*. Journal of Energy & Natural Resources Law, May, 2013, p. 214

⁸⁰ Há julgados em tribunais brasileiros decidindo pela natureza de cláusula penal da cláusula de *take or pay*. Veja-se, por exemplo, a Apelação Cível nº 0005092-31.2013.8.26.0348, Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara de Direito Privado, j. em 16.06.2016.

⁸¹ SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 118.

penalidade for considerado manifestamente excessivo, a depender da natureza do negócio jurídico, bem como das obrigações celebradas pelas partes.

Para Paulo Luiz Netto Lôbo, a cláusula penal manifestamente excessiva seria aquela cujo valor “salta aos olhos”⁸², de modo que “a sentença judicial modifica ou transforma o contrato, substituindo a manifestação de vontade dos participantes, tendo natureza constitutiva”⁸³. Tendo em vista que a cláusula penal não é nula se excessiva, mas apenas tem seu valor reduzido, constata-se que no direito brasileiro não há nulidade da cláusula penal, mas apenas a ineficácia do excesso.

No mesmo sentido, António Pinto Monteiro entende como pertinente a redução da cláusula penal apenas nos casos em que há evidente e flagrante desproporção⁸⁴:

Ora, qual será o critério que deve pautar a actuação do juiz, quer para decidir se pode reduzir a pena, quer para determinar, simultaneamente, em caso afirmativo, a medida dessa redução?

Naturalmente que a diferença entre o valor do prejuízo efectivo e o montante da pena é, desde logo, o primeiro fator, de cariz objetivo, a considerar.

Não basta, porém, uma mera superioridade da pena em relação ao prejuízo. Sendo ela estipulada a título indemnizatório, a sua índole de liquidação forfaitaire justifica que pequenas variações não dêem lugar à redução; sendo acordada como sanção compulsória, a eficácia da mesma pressupõe, igualmente, que só em casos de evidente e flagrante desproporção haja lugar a um controlo judicial.⁸⁵

Assim, a redução do valor da cláusula penal quando presentes os requisitos do artigo 413 do Código Civil é entendida enquanto norma de ordem pública no ordenamento jurídico brasileiro, visando a manutenção da função social dos contratos, bem como da manutenção do equilíbrio econômico entre as partes e entre as prestações e contraprestações.

⁸² LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 311.

⁸³ LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 311.

⁸⁴ Ainda, sobre o tema, leciona Gustavo Tepedino: “Note-se que, embora a presença da cláusula penal descarte a necessidade de comprovação de prejuízos efetivamente sofridos, o preceito normativo do art. 403 não pode deixar de ser levado em conta como critério definidor da razoabilidade da compensação contratual previamente estipulada pelas partes. Afinal, por força do art. 413 do Código Civil, o juiz deve reduzir, equitativamente, penalidade manifestamente excessiva, sob pena de se caracterizar hipótese de enriquecimento sem causa, como tal vedado expressamente pelo art. 884 do Código Civil.

De acordo com o princípio da proibição do enriquecimento sem causa, tradicionalmente utilizado na experiência brasileira, mesmo sob a vigência do Código Civil de 1916, que não o regulava expressamente, o ordenamento jurídico não tolera a transferência patrimonial desprovida de título que a justifique.” (Notas sobre a cláusula penal compensatória. Revista Trimestral de Direito Civil. Volume nº 23, 2005. pp. 14)

⁸⁵ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, pp. 741/742.

Esse entendimento é corroborado pelo Enunciado n° 355 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, o qual definiu que “*não podem as partes renunciar à possibilidade de redução da cláusula penal se ocorrer qualquer das hipóteses previstas no art. 413 do Código Civil, por se tratar de preceito de ordem pública.*”

Todavia, os entendimentos supra expostos não são pacíficos. Há quem sustente que é injustificada a redução da cláusula penal com base no artigo 413 do Código Civil, pois, se duas partes em paridade negocial decidem por celebrar cláusula penal que ultrapasse o valor da obrigação principal, devem possuir liberdade para tal, afinal, o artigo 421-A do Código Civil permite que os contratos paritários sejam revisados apenas em situações excepcionais, privilegiando a *pacta sunt servanda* e a liberdade negocial das partes em igualdade de condições econômicas⁸⁶. Sobre o tema, José Cretella Neto entende que a redução da cláusula penal, nos termos do artigo 413 do Código Civil constitui “*ativismo judicial nocivo*”⁸⁷, principalmente nas relações negociais paritárias, visto que se ignora o que é pactuado pelas partes, gerando insegurança jurídica.

Diante de uma disposição legal que dá ao juiz poderes para reduzir equitativamente a cláusula penal, é fato que existe grande quantidade de casos nos Tribunais de Justiça – e no Superior Tribunal de Justiça – que discutem a redução equitativa da cláusula penal e quais os limites para a sua realização, sendo a discussão objeto do **CAPÍTULO 3** *infra*.

1.2. Compromisso de compra e venda

O compromisso de compra e venda é contrato por meio do qual as partes se obrigam a concluir contrato principal em momento posterior. Neste caso, as figuras são do promitente-vendedor e do promitente-comprador, que se obrigam respectivamente a vender e a comprar o bem, havendo outorga da escritura definitiva, conforme determinado pelas partes no compromisso de compra e venda. Sobre as promessas de compra e venda, *latu sensu*, Robert-Joseph Pothier leciona que “*importa tener mucho cuidado en tomar por promessa de vender la*

⁸⁶ Entendimento de André Seabra, o qual suscita que: “*essa limitação prévia da cláusula penal se revela, além de injustificada diante da redução prevista no artigo 413, totalmente inadequada. Limitar previamente o valor da cláusula penal estipulada por partes com igual poder de barganha, em contratos livre e conscientemente negociados, cria uma série de problemas em troca de uma desnecessária proteção. Inexiste razão para impedir que partes capazes, com equivalente poder de poder barganha negocial, disponham de liberdade plena para estipular sobre as consequências do inadimplemento.*” Op. Cit, p. 12.

⁸⁷ CRETELLA NETO, José. *Da cláusula penal nos contratos empresariais*. Revista de Processo. São Paulo: vol. 40, pp. 379-404, 2015, p. 387.

declaración que una persona hace de hallarse actualmente dispuesta a vender”. Ou seja, para que se possam as partes cobrarem uma da outra o cumprimento da promessa, é necessário que haja “*uma verdadeira convención*”⁸⁸.

Luciano de Camargo Penteado destaca que “*o contrato de compromisso de compra e venda é uma criação tipicamente brasileira*”⁸⁹, assim, o instituto deve ser analisado e interpretado sob a égide do direito brasileiro – por meio de regulamentação legislativa existente, bem como de acordo com regras sociais.

Dentre as definições, abaixo constam as de Miguel Maria de Serpa Lopes, de Arnaldo Wald e de Darcy Bessone:

Dá-se o contrato de promessa de compra e venda quando o promitente vendedor promete vender e o comprador comprar uma coisa determinada ou determinável, obrigando-se ambos a outorgar a respectiva escritura definitiva, no tempo e modo previstos no contrato. Trata-se, por conseguinte, de um contrato preliminar”⁹⁰.

Promessa de compra e venda, também chamada de compromisso de compra e venda, é um contrato preliminar, ou pré-contrato, que tem por fim a celebração de uma compra e venda (chamado contrato definitivo)⁹¹.

Contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda. Trata-se de uma espécie do gênero contrato preliminar, ou promessa de contratar.⁹²

Em obra específica a respeito de compromissos de compra e venda, o autor Tarcísio Teixeira caracteriza os compromissos de compra e venda na modalidade de contrato preliminar, tendo em vista que se baseia na obrigação de concluir ou celebrar posteriormente o contrato definitivo⁹³. Ao se consultar os trechos acima transcritos, é evidente que Miguel Maria de Serpa Lopes, Arnaldo Wald e Darcy Bessone também se manifestam em favor da classificação do contrato como modalidade preliminar.

A distinção entre o contrato preliminar e o definitivo é marcada pela existência do contrato preliminar objetivando a conclusão e celebração do contrato definitivo. Neste sentido,

⁸⁸ POTHIER, Robert-Joseph. *Tratado de los contratos*, t. I. Buenos Aires: Editorial Atalaya, 1948, p. 238.

⁸⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 2ª ed. São Paulo: Ed. RT, 2012, p. 505.

⁹⁰ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil: fontes das obrigações*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1957, p. 227.

⁹¹ WALD, Arnaldo. *Obrigações e contratos*. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 348.

⁹² BESSANE, Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio e alienação em garantia*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 78.

⁹³ TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso de Compra e Venda (Contrato Preliminar) de acordo com o Código Civil de 2002*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2007, p. 17.

o compromisso de compra e venda é uma promessa de venda, que futuramente será representada pelo contrato de compra e venda – definitivo. É comum que negociantes se utilizem dos contratos preliminares para criação de uma obrigação que futuramente será concluída em outro contrato. A utilização do contrato preliminar é comum na área imobiliária, tendo em vista que é utilizado para que ambas as partes façam verificações desejadas, *“do lado do comprador, no que se refere à efetiva propriedade do bem do vendedor e, por exemplo, o desembaraço do imóvel quanto a ônus reais; por parte do vendedor, a capacidade de pagamento e idoneidade do comprador”*⁹⁴.

Como contrato preliminar, o compromisso de compra e venda deve cumprir os requisitos essenciais do artigo 462 do Código Civil⁹⁵, sendo eles os requisitos essenciais dos negócios jurídicos em geral: manifestação da vontade por agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e a forma – obedecida se houver prescrição específica na lei.

Além disso, neste tipo contratual, de acordo com o artigo 463 do Código Civil, não havendo direito de arrependimento podem as partes exigir a celebração do contrato definitivo⁹⁶, o que se pode denominar de contrato irrevogável. Especificamente a respeito dos compromissos de compra e venda o artigo 1.418 do Código Civil é bastante claro: *“o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme e disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”*. Ou seja, o compromisso de compra e venda gera para as partes uma garantia de que o contrato definitivo irá se materializar⁹⁷.

⁹⁴ TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso de Compra e Venda (Contrato Preliminar) de acordo com o Código Civil de 2002*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2007, p. 24.

⁹⁵ Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

⁹⁶ Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

⁹⁷ *“Si se desea celebrar un contrato, generalmente de compraventa, y faltan algunos requisitos para que dicho contrato surta pleno efecto o por alguna otra razón no pueda convertirse de inmediato, los contratantes celebran un pre o ante contrato, que les confiere ciertas garantías o seguridades para que el contrato que em definitiva hayan querido celebrar, llegue a materializarse, pues en la vida actual, cada vez es menos frecuente el cumplimiento de lo convenido sólo bajo palabra”*. (DUARTE, Raul Diez; CORREA, Carlos Guzman. *Compravenda promessa de contrato-permutacion*. Santiago: Imprenta-Editorial “Fantasia”, 1976, p. 9).

Para a doutrina, haveria assegurado ao promitente-comprador um direito real de aquisição⁹⁸, sendo fundamental o registro da promessa de compra e venda:

O denominado direito real de aquisição apenas limita o direito de disposição do promitente vendedor e assegura ao promitente comprador a sequência e a preferência. O direito ao contrato definitivo decorre da ausência do direito de arrependimento, e isso no regime dos imóveis não-loteados, porque, em se tratando de imóvel loteado, a irrevocabilidade decorre da disposição do art. 25 da Lei nº 6.766/79.

Dispondo do direito real de aquisição o promitente comprador pode se voltar contra terceiros, aos quais o promitente vendedor tenha cedido seus direitos. Isso não ocorre quando a promessa de compra e venda não é registrada, porque não havendo registro não se tem oponibilidade a terceiro, nem a sequência.⁹⁹

Cumpra apenas a apresentação de importante ressalva quanto ao registro: é entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça que “*é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro*” (Súmula nº 84). Assim, mesmo o promitente-comprador sem registro do compromisso de compra e venda pode opor embargos de terceiro no caso de penhora do bem prometido à venda pelo promitente-vendedor.

Posto isso, torna-se evidente que o compromisso de compra e venda é um tipo contratual fundamental para o direito brasileiro, tendo em vista a expansão imobiliária vivenciada no país, com intensa valorização da propriedade imobiliária, a qual é buscada por indivíduos de todas as classes sociais, os quais, por vezes, necessitam de parcelamentos para adquirir o imóvel. Consiste, portanto, em um mecanismo eficaz e dotado de pouca complexidade – o que oferece aos negócios de compra e venda de imóveis rapidez e segurança jurídica e permite uma ampliação na possibilidade de compra de imóveis para maior parcela da população. Dentre as vantagens dos compromissos de compra e venda, pode-se enumerar a liberdade das formas, a facilidade de ordem tributária, a existência de segurança aos transmitentes e ao adquirente, bem como a rapidez¹⁰⁰.

⁹⁸ Nos termos do artigo 1.225 do Código Civil o direito do promitente comprador do imóvel consiste em direito real. Assim, o compromissário tem direito à adjudicação compulsória do bem.

⁹⁹ VIANA, Marco Aurelio S. *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. XVI. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003, pp. 696-697.

¹⁰⁰ RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. *Compromisso de compra e venda – constitui-se, ou não, em contrato preliminar?* Revista dos Tribunais, vol. 814, 2003, pp. 44-62.

1.3. Cláusula penal nos compromissos de compra e venda

Apresentada a função da cláusula penal e suas peculiaridades de aplicação e classificação, conclui-se que a temática da cláusula penal envolve diversos conceitos e amplas discussões doutrinárias a respeito de classificação jurídica, espécies e modalidades. Diante dessa amplitude temática, o presente trabalho optou pelo recorte temático que envolve a aplicação da cláusula penal especificamente nos compromissos de compra e venda, modalidade de contrato preliminar largamente utilizada no direito brasileiro – e frequentemente acompanhada de cláusula penal dentre as disposições do instrumento contratual.

Ao se pensar os compromissos de compra e venda como contratos preliminares que permitem às partes gerar segurança jurídica para futuramente ser celebrado um contrato definitivo – no caso, de compra e venda do imóvel – parece ser bastante lógica a utilização de cláusula penal neste tipo contratual. A cláusula penal é uma opção para as partes, visto que permite a cobrança de valores no caso de inadimplemento de maneira mais simples e ágil – afinal, não há necessidade de comprovação dos danos para que haja pagamento do valor determinado na cláusula penal. E, costumeiramente, as cláusulas penais estão presentes nos compromissos de compra e venda – os anexos A e B deste trabalho demonstram essa afirmativa, afinal, entre 2018 e 2023 mais de 100 acórdãos envolvendo cláusula penal em compromissos de compra e venda foram proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça, enquanto mais de 2.000 acórdãos, no mesmo período temporal, foram proferidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Dentre as temáticas mais abordadas pelos tribunais, estão as seguintes: (i) possibilidade de fixação de cláusula penal em benefício do promitente-comprador, no caso de atraso na entrega da obra pelo promitente-vendedor, com base na cláusula penal inserida no compromisso de compra e venda apenas para o caso de inadimplemento do promitente-comprador; (ii) impossibilidade, em geral, de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, tendo em vista que ambas as penalidades possuem natureza de perdas e danos, configurando *bis in idem* vedado pelo ordenamento jurídico; (iii) direito de retenção do promitente-vendedor nos casos em que há desistência do compromisso de compra e venda pelo promitente-comprador; e (iv) redução equitativa da cláusula penal, conforme artigos 412 e 413 do Código Civil, nos casos em que o valor é demasiadamente excessivo.

A respeito da possibilidade de fixação da cláusula penal em benefício do promitente-comprador, com base na cláusula penal inserida no instrumento contratual apenas prevendo o

inadimplemento do promitente-comprador, denomina-se essa fixação de “inversão da cláusula penal”. O entendimento foi fixado em sede do Tema Repetitivo nº 971 do Superior Tribunal de Justiça (no julgamento do Recurso Especial nº 1.631.485/DF, de Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão), o qual disciplina que “*no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação de indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial*”.

A respeito da impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, foi fixado o Tema Repetitivo nº 970 do Superior Tribunal de Justiça, o qual dispõe que “*a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes*”. É comum que os tribunais fixem a indenização por atraso na entrega da obra com base em lucros cessantes correspondentes à renda que poderia ser auferida com o aluguel do imóvel no caso da inexistência de atraso. Contudo, como se demonstrará em capítulo específico a respeito do tema, não parece correto aplicar o instituto de lucros cessantes indiscriminadamente em diversos casos, sob mera presunção de ocorrência de perda de receita, sendo mais correta a fixação de uma indenização por dano causado pela privação do uso do bem (conforme **CAPÍTULO 5**, *infra*).

O direito de retenção é igualmente comum nos compromissos de compra e venda, sendo modalidade de cláusula penal que permite ao promitente-vendedor reter parte dos valores caso haja desistência ou inadimplemento por parte do promitente-comprador. É frequente na jurisprudência a fixação de taxa de retenção sobre o valor total do contrato, havendo, por parte dos tribunais, tendência à redução da porcentagem de retenção ou modificação para que seja voltada apenas aos valores efetivamente pagos – e não aos valores totais do contrato firmado.

Por fim, quanto à aplicação dos artigos 412 e 413 do Código Civil, é costumeira a redução dos percentuais da cláusula penal se considerada abusiva.

Logo, em síntese do subcapítulo, constata-se que os compromissos de compra e venda são muito presentes nas relações jurídicas envolvendo questões imobiliárias, bem como, em muitos destes contratos, são inseridas cláusulas penais em suas diversas finalidades, o que se passará a analisar de maneira aprofundada nos capítulos subsequentes.

CAPÍTULO 2. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO INDENIZATÓRIA E MORATÓRIA DA CLÁUSULA PENAL

Neste capítulo, passa-se a analisar de maneira aprofundada a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, entre os anos de 2018 e 2023, envolvendo compromissos de compra e venda e a cláusula penal – com suas funções indenizatórias e moratórias.

Pretende-se, com o referido capítulo, demonstrar as diversas funções da cláusula penal e de que maneira são aplicadas no âmbito jurisprudencial.

A) Superior Tribunal de Justiça

Preliminarmente, importante destacar que dentre os 113 julgados analisados no Superior Tribunal de Justiça entre 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, 48 trataram de atrasos na entrega da obra com possibilidade de incidência de cláusula penal moratória, enquanto 36 abarcaram a discussão sobre a rescisão do compromisso de compra e venda e incidência (ou não) do direito de retenção de valores (cláusula penal compensatória):

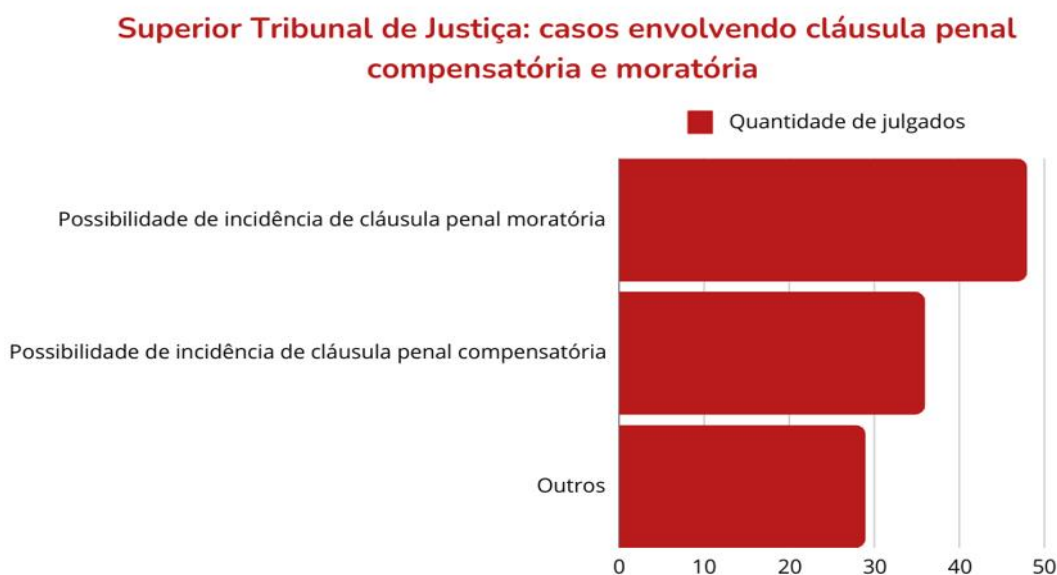


Gráfico 2 – casos envolvendo cláusula penal compensatória e moratória
Fonte: produzida pela autora, 2024

De início, em sede do Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado em 25 de setembro de 2019, pela segunda seção, com relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, analisou-se a situação de atraso na entrega da obra sob a égide de celebração de compromisso de compra e venda.

O acórdão, assim, entendeu que, no caso do descumprimento do prazo para a entrega do imóvel por parte do promitente-vendedor, o prejuízo do promitente-comprador é presumido, devendo ser indenizado. A cláusula penal, neste sentido, é moratória e tem a função punitiva – ocasionada pelo inadimplemento – funcionando, portanto, via de regra, nos termos do valor equivalente ao locativo. Aplicou-se, para conclusão do acórdão, o entendimento do Tema Repetitivo nº 970 do Superior Tribunal de Justiça, o qual é claro no sentido de que “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo¹⁰¹.”

No Recurso Especial supra exposto, firmou-se tese, a qual enuncia que “no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido”. E continuou, no sentido de que o prejuízo é “consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.” Ou seja, decidiu-se que o pagamento da indenização é com base no valor locatício do imóvel.

Analisando-se, portanto, este Recurso Especial, conclui-se que se aplicou a função moratória da cláusula penal, visto que a cláusula penal funciona, eminentemente, enquanto uma possibilidade de indenizar o promitente-comprador em razão do atraso na entrega da obra.

A cláusula penal moratória, assim, diferentemente da cláusula penal compensatória, é celebrada com o cerne de desmotivar cumprimentos parciais da obrigação principal. Logo, caso ocorram atrasos na entrega da obrigação principal, o devedor – ora promitente-vendedor – sofre com sanções econômicas, as quais podem, inclusive, ser cumuladas com o cumprimento da obrigação principal¹⁰². Ao se analisar uma cláusula penal moratória se torna fundamental

¹⁰¹ O entendimento foi firmado também nos seguintes julgamentos: (i) Recurso Especial nº 1.635.428/SC, julgado em 22 de maio de 2019 e (ii) Recurso Especial nº 1.498.484/DF, julgado em 22 de maio de 2019. Ambos os casos foram julgados na Segunda Seção, com relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

¹⁰² “E há relevância prática na distinção, uma vez que a compensatória, como indica a própria denominação, substitui a obrigação principal, indenizando o credor das perdas e danos gerados do inadimplemento do devedor.

observar duas características, a primeira delas consiste no fato de que, mesmo havendo atrasos, o cumprimento da obrigação principal ainda é útil ao credor. Ainda, em segundo lugar, tem como objetivo a cláusula penal moratória “*punir o devedor que presta morosamente*.”¹⁰³ Ou seja, a cláusula penal moratória possui natureza acessória, podendo ser exigida em conjunto à obrigação principal, conforme artigo 411 do Código Civil.

Ainda, cita-se Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.921.981/RN, julgado em 17 de abril de 2023, Quarta Turma, sob relatoria do Ministro Raul Araújo. Neste caso, envolvendo compromisso de compra e venda com atraso na entrega do imóvel por parte do promitente-vendedor, ocorreu aplicação dos Temas nº 970 e 971 do Superior Tribunal de Justiça, bem como conclui-se que não seria possível cumular a cláusula penal moratória com lucros cessantes pleiteados pelo promitente-comprador. Esse entendimento, a respeito da impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes foi utilizado também no acórdão proferido no julgamento do Recurso Especial nº 2.025.166/RS, julgado em 13 de dezembro de 2022, em sede de Terceira Turma e sob relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. A decisão foi no sentido de que a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes seria desproporcional aos danos efetivamente sofridos pelo promitente-comprador em razão dos atrasos na entrega da obra¹⁰⁴.

Todavia, é fundamental salientar que a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes não ocorre de maneira absoluta. No caso do Recurso Especial nº 2.025.166/RS, julgado em 13 de dezembro de 2022, terceira turma, com relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o entendimento foi no sentido de que seria possível cumular a cláusula penal com os lucros cessantes em razão de a cláusula penal moratória ser desproporcional aos prejuízos experimentados pelo promitente-comprador, em razão de longa mora na entrega final da obra. E mais, no caso do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.969.226/SE, julgado em 12 de setembro de 2022, terceira turma, sob relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, decidiu-se que, em razão da mora da construtora na entrega da obra

Em razão desta finalidade decorre da lei a alternativa a benefício daquele, pois que a falta da prestação traz o dano, que a penalidade ajustada visa corrigir ou compensar. Quando a cláusula penal é moratória, não substitui nem compensa o inadimplemento. Por esta razão, pode formular: o cumprimento da obrigação principal que não for satisfeita oportunamente, e a penal moratória, devida como punição ao devedor, e indenização ao credor pelo retardamento oriundo da falta daquele”, (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições do direito civil: teoria geral das obrigações. 35ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 128)

¹⁰³ MARTINS-COSTA, Judith. Op. Cit., p. 447.

¹⁰⁴ Entendimento reiterado no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.168.919/RJ, julgado em 28 de novembro de 2022, Terceira Turma, relatoria do Ministro Moura Ribeiro.

seria possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, em razão do inadimplemento do promitente-vendedor, e mais do que isso, entendeu-se pelo cabimento de cláusula penal moratória conjuntamente a indenização por dano material em razão da entrega do imóvel ter ocorrido em dimensões inferiores ao que foi originalmente contratado pelo promitente-comprador¹⁰⁵.

Por fim, a cláusula penal moratória, sob análise no Superior Tribunal de Justiça, possui parâmetros a serem considerados. No caso do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.459.593/DF, julgado em 22 de agosto de 2022, quarta turma, relatoria do Ministro Raul Araújo, considerou-se como pertinente, em razão do atraso na entrega da obra, a aplicação de cláusula penal moratória com valor mensal de 1% sobre o valor atualizado total da unidade não entregue. Por outro lado, no caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.076.405/RJ, julgado também em 22 de agosto de 2022, terceira turma, sob relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, a aplicação da cláusula penal moratória foi no valor de 2% sobre o valor total do imóvel por mês de atraso na entrega da obra. Cumpre salientar que há uma margem de cláusula penal moratória, todavia, nos termos do artigo 52, § 1º do Código de Defesa do Consumidor, “*as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.*” Ou seja, há uma porcentagem de 2% limite considerada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a ser aplicada nos casos em que se considere o promitente-comprador como consumidor – incidindo a legislação consumerista.

Ainda, em alguns casos envolvendo atraso na entrega da obra, além da aplicação da cláusula penal moratória, o Superior Tribunal de Justiça tem entendido pela possibilidade de incidência de danos morais. Essa possibilidade varia de caso a caso, a depender do que seria considerado um atraso ensejador de afetação do ânimo psíquico, moral e intelectual dos compradores. Um dos casos em que se aplicou danos morais foi o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.213.403/RJ, julgado no dia 20.3.2023, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Diante disso, constata-se que existem discussões envolvendo a cláusula penal moratória a respeito da possibilidade de cumulação com outros tipos de valores, como os lucros cessantes e os danos materiais. Sob este parâmetro de análise, deve-se considerar cada caso

¹⁰⁵ O tema será desenvolvido de maneira mais aprofundada em capítulo subsequente (**CAPÍTULO 5, *infra***).

apresentado para julgamento, afinal, as condições fáticas são primordiais para que haja ou não cumulação de valores – a depender da real extensão do dano vivenciado por uma das partes. Ainda, é fato que existem múltiplos casos no Superior Tribunal de Justiça envolvendo parâmetros de quantificação da cláusula penal moratória.

Por outro lado, a cláusula penal compensatória é devida nos casos em que há não cumprimento da obrigação, desempenha, portanto, uma função indenizatória com predefinição dos prejuízos vivenciados pela parte lesada. Assim, a cláusula penal compensatória diverge da cláusula penal moratória em razão de ser celebrada para compensar o inadimplemento, enquanto a moratória apenas visa a compensação da mora:

A cláusula penal é chamada compensatória quando se refere à inexecução da obrigação (Código Civil, art. 409). Ocorrendo o total inadimplemento, a cláusula penal se converte em alternativa a benefício do credor, consoante o art. 410 do Código Civil, conferindo-lhe a faculdade de optar entre o cumprimento da obrigação e a pena convencionada. O que não poderá fazer é acumular as duas.

Convém, ainda, lembrar que o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal (Código Civil, art. 412) e que o juiz poderá reduzir proporcionalmente a pena estipulada quando a obrigação for cumprida em parte ou for manifestamente excessiva, hipótese em que haverá específico caso de abuso do direito.

(...)

A cláusula penal é denominada moratória quando convencionada para o caso de simples atraso no cumprimento da obrigação ou em segurança de cláusula especial, caso em que o credor tem o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada juntamente com o desempenho da obrigação principal, nos termos do art. 411 do Código Civil.

Os contratos de locação, por exemplo, costumam conter cláusula estipulando uma multa de 10 ou 20% se o aluguel não for pago no dia previsto. O mesmo ocorre com as contas de condomínio, luz, gás, telefone etc. São casos de cláusula penal moratória, que prefixa a indenização pelo atraso no pagamento, devida além dos juros (moratórios) e da correção monetária. O valor excessivo dessa multa pode ser reputado abusivo em face de expressas disposições do Código do Consumidor.

Após a vigência da Lei n° 9.298/1996, que alterou a redação do § 1º do art. 52 do Código do Consumidor, a multa moratória não mais poderá ser superior a 2% do valor da prestação nas relações de consumo. Idêntica regra foi estabelecida no § 1º do art. 1.336 do Código Civil em relação à mora no pagamento de contribuição condominial.¹⁰⁶

Existindo o descumprimento contratual, havendo cláusula penal compensatória, o credor pode pleitear a quantia determinada na cláusula penal por meio de processo executivo,

¹⁰⁶ CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, pp. 316-317.

pode pleitear perdas e danos por meio de ação de conhecimento, ou pode exigir que ocorra o adimplemento da obrigação descumprida pelo devedor. Logo, constata-se que a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com perdas e danos, de maneira que, havendo necessidade de suplementação do valor da cláusula penal compensatória, é papel do credor demonstrar os prejuízos excedentes que vivenciou – para que ocorra possibilidade de cumulação de valores.

Assim, no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925/PR, julgado em 26 de junho de 2023 pela Terceira Turma, com relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, entendeu-se que a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com arras, sob pena de violação do princípio do *non bis in idem*. O acórdão foi claro, no sentido de que “*evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem.*” O mesmo entendimento foi aplicado no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.426.568/SC, julgado em 31 de agosto de 2020, também pela Terceira Turma e com relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Decidiu-se, neste caso, pela impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos, também sob a égide do princípio do *non bis in idem*¹⁰⁷.

Ainda a respeito da cláusula penal compensatória, em 04 de agosto de 2020, no julgamento do Recurso Especial nº 1.788.596/SP, pela Terceira Turma e com relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, analisou-se a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória pactuada em contrato de promessa de compra e venda, nos termos do artigo 413 do Código Civil. O entendimento exarado no acórdão foi no sentido de manutenção da decisão proferida pelo Tribunal de Justiça, tendo em vista a aplicação da Súmula 07, assim, manteve-se a decisão de segundo instância, a qual determinou que não havia necessidade de redução equitativa da cláusula penal, compreendendo que, caso houvesse redução, geraria

¹⁰⁷ Cita-se, também, o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 906.340/DF, julgado em 30 de agosto de 2018, com relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, em sede de Quarta Turma. Neste caso, entendeu-se pela impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com arras confirmatórias. A decisão foi de acordo com entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, veja-se trecho do acórdão: “*segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não é possível a retenção das arras confirmatórias, quando não comprovado o prejuízo, muito menos a sua cumulação com cláusula penal contratual.*”

enriquecimento ilícito para a parte que já havia violado o contrato. Assim, a cláusula penal compensatória foi mantida em sua integralidade¹⁰⁸.

É comum, também, que existam cláusulas penais compensatórias nos casos em que os compradores desistem ou restam inadimplentes nos pagamentos das parcelas do compromisso de compra e venda. Em tais situações, é fixada uma porcentagem de retenção – a título de cláusula penal – voltada para restituição da vendedora ao *status quo ante*, ou seja, para indenizar a vendedora por eventuais prejuízos causados (como pagamento de taxas, contratação de funcionários e materiais de construção). No caso do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.787.365/SP, julgado em 06.03.2023, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, entendeu-se pela pertinência da retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos. Igualmente decidiu o Ministro Raul Araújo, no Agravo Interno em Agravo em Recurso Especial nº 2.083.067/RJ, julgado em 12.12.2022¹⁰⁹.

Logo, conclui-se que, em síntese, havendo cláusulas penais compensatórias e moratórias, ambas são consideradas nos compromissos de compra e venda, com suas devidas particularidades. Apesar disso, a discussão de cumulação da cláusula penal com outros valores a título de perdas e danos permanece nas cláusulas penais compensatórias e moratórias. No caso da cláusula penal moratória, há de se considerar a limitação de 2% no valor mensal a ser celebrado pelas partes no caso de mora, em razão do artigo 52, § 1º do Código de Defesa do Consumidor, nos casos em que a referida legislação seja incidente.

B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Quanto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, há, assim como no Superior Tribunal de Justiça, casos envolvendo a aplicação de cláusulas penais moratórias e compensatórias. Via de regra, os casos envolvem cláusula penal compensatória quando há

¹⁰⁸ No mesmo sentido, o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.388.135/DF, julgado em 02 de abril de 2019, com relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, na Quarta Turma, também tinha como objeto a análise da possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com outros valores moratórios. Todavia, a discussão necessitava de reanálise do conjunto fático e probatório, de modo que esbarrou nas Súmulas 05 e 07 do Superior Tribunal de Justiça.

¹⁰⁹ No mesmo sentido o Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, julgado em 21.02.2022, de relatoria do Ministro Marco Buzzi; Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.453.487/RJ, julgado em 09.02.2021, de relatoria do Ministro Raul Araújo; Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.397.224/SP, julgado em 19.10.2020, de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão; e Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.584.963/RJ, julgado em 22.06.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo.

rescisão dos compromissos de compra e venda e, nos casos em que há manutenção do contrato, com atraso na entrega da obra, incide a cláusula penal de natureza moratória.

A respeito da aplicação da cláusula penal compensatória, nos casos de rescisão de compromissos de compra e venda, cumpre destacar que, na expressiva maioria dos casos analisados, a cláusula penal é aplicada entre as porcentagens de 10 e 25% dos valores pagos pelo comprador, a título de retenção pelo vendedor. A racionalidade da porcentagem em questão, bem como as discussões atinentes a ele serão estudadas de maneira aprofundada em capítulo posterior (**CAPÍTULO 4**, *infra*).

Por exemplo, na Apelação Cível nº 1003128-75.2022.8.26.0572, julgada em 14.07.2023, de relatoria do Dr. Álvaro Passos, a cláusula penal compensatória foi aplicada no valor de 10% sobre o valor efetivamente pago pela compradora, para benefício da vendedora. No mesmo sentido, os julgados a seguir igualmente aplicaram cláusulas penais compensatórias: Apelação Cível nº 1009338-11.2022.8.26.0066, julgada em 15.05.2023 de relatoria do Dr. Álvaro Passos; Apelação Cível nº 1042656-77.2022.8.26.0100, julgada em 27.04.2023, de relatoria do Dr. Álvaro Passos; Apelação Cível nº 1014388-74.2020.8.26.0361, julgada em 28.02.2023, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi; Apelação Cível nº 1016842-80.2020.8.26.0602, julgada em 04.11.2022, de relatoria do Dr. Flávio Abramovici; Apelação Cível nº 1004641-80.2020.8.26.0400, julgada em 17.10.2022, de relatoria do Dr. Fernando Marcondes; Apelação Cível nº 1028897-83.2021.8.26.0002, julgada em 17.02.2022, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1003211-13.2017.8.26.0299, julgada em 5.9.2018, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho; Apelação Cível nº 1027399-22.2015.8.26.0564, julgada em 5.9.2018, de relatoria do Dr. Moreira Viegas; Apelação Cível nº 1014537-96.2015.8.26.0506, julgada em 5.10.2018, de relatoria do Dr. Augusto Rezende; Apelação Cível nº 1004148-10.2017.8.26.0077, julgada em 5.10.2018, de relatoria do Dr. Augusto Rezende; Apelação Cível nº 1030700-50.2018.8.26.0053, julgada em 17.11.2020, de relatoria da Dra. Maria do Carmo Honório; Apelação Cível nº 1007358-87.2015.8.26.0320, julgada em 19.08.2021, de relatoria da Dra. Jane Franco Martins.

Ainda, tendo em vista a natureza e finalidade da cláusula penal compensatória, no caso da Apelação Cível nº 1003041-85.2019.8.26.0100, julgada em 12.08.2021, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes, tratando-se de compromisso de compra e venda com rescisão motivada pelo atraso da vendedora. Apesar da existência de cláusula penal compensatória em favor da

vendedora, esta não foi aplicada em razão da “*inarredável a conclusão de que a culpa pelo insucesso do negócio é das rés, sendo indevida qualquer retenção ou dedução dos valores pagos pelos autores, mesmo que prevista contratualmente.*”¹¹⁰

No mesmo sentido, as decisões dos seguintes casos: Apelação Cível nº 1025022-70.2015.8.26.0114, julgada em 11.05.2023, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1004600-66.2021.8.26.0566, julgada em 12.05.2022, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho; Apelação Cível nº 1007855-28.2015.8.26.0506, julgada em 17.11.2021, de relatoria do Dr. Maurício Campos da Silva Velho; Apelação Cível nº 1007385-68.2017.8.26.0007, julgada em 02.09.2021, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1006527-60.2015.8.26.0604, julgada em 24.11.2020, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho; Apelação Cível nº 1003388-61.2015.8.26.0229, julgada em 09.11.2020, de relatoria do Dr. José Eduardo Marcondes Machado; e Apelação Cível nº 1034700-65.2018.8.26.0224, julgada em 15.10.2020, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes.

As cláusulas penais moratórias, por outro lado, são aplicadas, via de regra, nos casos em que há atraso na entrega da obra pela vendedora, mas, ainda, o comprador possui interesse no recebimento do bem, de modo que incide a cláusula penal moratória até o momento da entrega do imóvel. No caso da Apelação Cível nº 1006000-61.2021.8.26.0099, julgada em 02.02.2023, de relatoria do Dr. Cláudio Hamilton, foi aplicada a cláusula penal moratória fixada em contrato para cada um dos meses de atraso. Veja-se abaixo a explicação do magistrado quanto à aplicação da cláusula:

Dessa forma, nos termos do art. 411 do Código Civil, é devida a incidência da cláusula penal moratória disposta no item 8.5 do contrato em desfavor da parte ré, em virtude do atraso na entrega do imóvel, a impor o pagamento de R\$ 700,00 por cada um dos sete meses durante os quais perdurou o atraso na entrega da obra, a totalizar o valor de R\$ 4.900,00.¹¹¹

No mesmo sentido, na Apelação Cível nº 1069800-26.2022.8.26.0100, julgada em 12.12.2022, de relatoria do Dr. Cláudio Godoy a cláusula penal moratória de 1% ao mês sobre o valor do imóvel até a entrega da obra foi aplicada em razão do inadimplemento da vendedora.

Outros casos a serem consultados, com mesma conclusão: Apelação Cível nº 1019381-42.2020.8.26.0562, julgada em 28.09.2022, de relatoria do Dr. Fábio Quadros;

¹¹⁰ Apelação Cível nº 1003041-85.2019.8.26.0100, p. 8.

¹¹¹ Apelação Cível nº 1006000-61.2021.8.26.0099, p. 9.

Apelação Cível nº 1138360-30.2016.8.26.0100, julgada em 28.09.2022, de relatoria da Dra. Daise Fajardo Nogueira Jacot; Agravo Interno Cível nº 1004486-51.2019.8.26.0032, julgado em 15.07.2022, de relatoria do Dr. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1004637-95.2019.8.26.0006, julgada em 30.06.2022, de relatoria da Dra. Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Apelação Cível nº 1010147-11.2013.8.26.0100, julgada em 21.06.2022, de relatoria do Dr. José Augusto Genofre Martins; Apelação Cível nº 1021643-79.2019.8.26.0309, julgada em 08.06.2022, de relatoria do Dr. Fábio Tabosa; Apelação Cível nº 1018674-91.2019.8.26.0309, julgada em 16.02.2022, de relatoria do Dr. Rômolo Russo; Apelação Cível nº 1024881-54.2019.8.26.0100, julgada em 12.01.2022, de relatoria do Dr. Enéas Costa Garcia; e Apelação Cível nº 1022060-32.2019.8.26.0309, julgada em 11.11.2021, de relatoria do Dr. Rômolo Russo.

Por fim, cumpre destacar que existem casos no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em que foram cumuladas as cláusulas penais compensatórias e moratórias. No caso da Apelação Cível nº 1010356-22.2019.8.26.0309, julgada em 11.05.2022, de relatoria do Dr. Fábio Tabosa, tratando-se de compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra e contrato sem indícios de disparidade dos contratantes na celebração do instrumento, manteve-se a cumulação das cláusulas:

É certo terem as multas previstas na cláusula onze, parágrafo sexto (fl. 55), natureza, uma, moratória (a de 0,5% por mês de atraso), e a outra, compensatória (multa aplicada de uma só vez no valor de 1% do valor do contrato), derivando ambas do mesmo fato, a falta de conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, no prazo estipulado, e incidindo de forma concomitante.

Ocorre que vêm elas previstas, literalmente, em desfavor das próprias vendedoras, em instrumento contratual por elas redigido e imposto, de modo que não podem, por evidente, pretender retornar sobre seus passos e invocar, em seu favor, entendimento jurisprudencial nitidamente esboçado de modo a conter situações de desequilíbrio contratual.¹¹²

No caso da Apelação Cível nº 1035019-49.2020.8.26.0002, julgada em 10.03.2022, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho, tratando-se igualmente de atraso na entrega da obra com estipulação contratual de cláusulas penais compensatória e moratória:

Como bem reconhecido em sentença, a reparação do prejuízo dos autores foi delimitada em contrato (cláusula 7.1.4 “a” e “b” fls. 62), em que prevista multa moratória e compensatória, especificamente para o caso de atraso na entrega do

¹¹² Apelação Cível nº 1010356-22.2019.8.26.0309, p. 9.

imóvel, de modo que não há que se falar em impossibilidade de cumulação, pois as partes pactuaram expressamente nesse sentido.¹¹³

Na Apelação Cível nº 1006761-82.2021.8.26.0361, julgada em 28.10.2021, de relatoria do Dr. Rogério Murillo Pereira Cimino, foi admitida a cumulação das cláusulas penais compensatória e moratória, sob fundamentação de que os fatos geradores de incidência não seriam coincidentes:

Como visto, apesar de previstas expressamente no contrato, o atraso na entrega do bem é o fato comum para a incidência das cláusulas penais compensatórias e moratórias (cláusula XIII, 4.1 fl. 60).

Com efeito, deve-se afastar a incidência da cláusula penal moratória com o objetivo de se evitar o bis in idem.

Sabe-se que por meio da cláusula penal compensatória, os contratantes, em pacto acessório, reforçam o cumprimento do contrato enquanto prefixam perdas e danos provocados pelo inadimplemento total ou parcial das prestações ajustadas (Gustavo Tepedino, Temas de Direito Civil, Tomo II, Renovar, 2006, p. 50).

Por isso, as partes dispensam a necessidade da demonstração de prejuízos ou mesmo sua liquidação. Trata-se, portanto, de prefixação de dano. Por isso basta a demonstração do inadimplemento, conforme disposto no artigo 416, caput, do Código Civil.

Ante o reconhecimento pela sentença de que o inadimplemento contratual das apeladas somente cessou com a entrega da coisa aos apelantes, é de rigor a condenação daquelas ao pagamento a estes de 2% (dois por cento) dos valores pagos, conforme disposto na cláusula XIII, 4.1, do contrato a título de cláusula penal compensatória (fl. 60).¹¹⁴

Assim, constata-se que é cotidiana a aplicação das cláusulas penais compensatória e moratória nos casos analisados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e que, diante da extensão da jurisprudência existente, os tribunais tendem a fixar valores considerados dentro da razoabilidade para tais indenizações.

¹¹³ Apelação Cível nº 1035019-49.2020.8.26.0002, p. 5.

¹¹⁴ Apelação Cível nº 1006761-82.2021.8.26.0361, p. 7.

CAPÍTULO 3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA REDUÇÃO EQUITATIVA DO ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL

O presente capítulo voltar-se-á para a análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no que tange à redução equitativa da cláusula penal, inserta no artigo 413 do Código Civil: *“a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”*.

A) Superior Tribunal de Justiça

Quanto ao Superior Tribunal de Justiça, são analisados 113 julgados, datados entre 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023. Na análise de tais julgados, foram identificados 6 julgados que tratam especificamente do artigo 413 do Código Civil. Contudo, o filtro de análise baseado no termo “redução” encontrou 13 resultados totais. Em somatória, foram encontrados 18 resultados (um dos julgados foi encontrado em ambas as pesquisas). Serão abaixo analisados os 6 julgados com filtro baseado no artigo 413 do Código Civil, tendo em vista que os resultados envolvendo “redução” têm como objeto a redução da taxa de retenção da cláusula penal, que será objeto de capítulo específico (**CAPÍTULO 4, *infra***).

Superior Tribunal de Justiça: casos envolvendo redução da cláusula penal

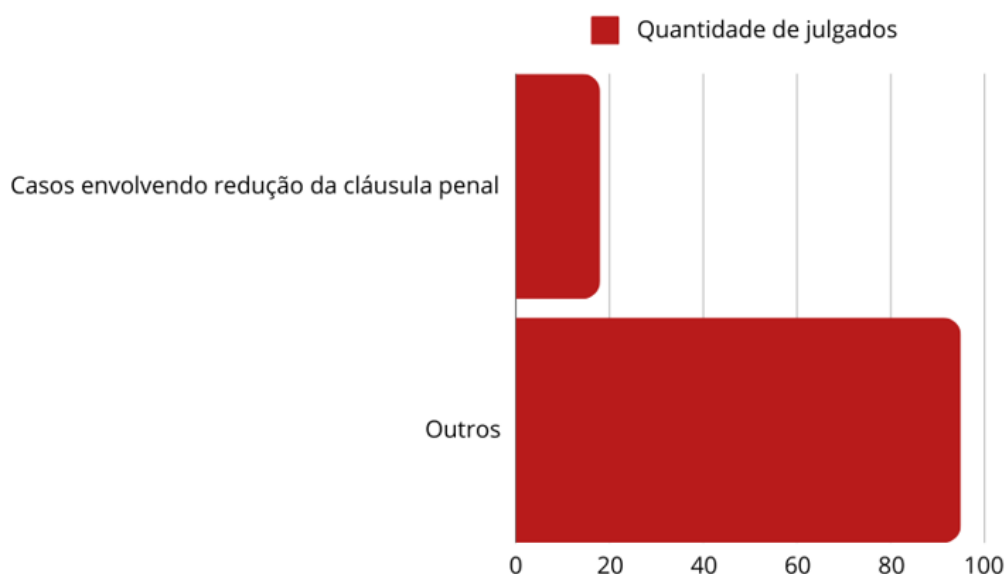


Gráfico 3 – redução da cláusula penal no Superior Tribunal de Justiça
Fonte: produzida pela autora, 2024

Em relação aos casos envolvendo o artigo 413 do Código Civil, serão analisados: (i) Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado em 25.09.2019, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (ii) Recurso Especial nº 1.635.428/SC, julgado em 22.05.2019, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão; (iii) Recurso Especial nº 1.498.484/DF, julgado em 22.05.2019, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão; (iv) Recurso Especial nº 1.788.596/SP, julgado em 04.08.2020, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; (v) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.186.036/DF, julgado em 18.02.2020, de relatoria do Ministro Marco Buzzi (com relatoria do acórdão da Ministra Maria Isabel Gallotti); e (vi) Recurso Especial nº 1.723.519/SP, julgado em 28.08.2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti.

O Recurso Especial nº 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, foi julgado no rito dos incidentes de resolução de demandas repetitivas, versando sobre os efeitos do atraso da entrega da obra nos compromissos de compra e venda. Sobre o artigo 413 do Código Civil e a redução equitativa de valores, o acórdão foi fundamentado com entendimento do Ministro Luís Felipe Salomão, conforme abaixo transcrito:

Mutatis mutandis, asseverou o Ministro Luis Felipe Salomão, "o art. 413 do CC, na linha da iterativa jurisprudência do STJ [...], impõe o poder-dever do magistrado de modificar equitativamente, até mesmo de ofício, a cláusula penal avençada para manter a indenização na extensão do dano verificado, no caso em que a obrigação principal tenha se cumprido em parte ou que o montante da penalidade se mostre manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio."¹¹⁵

Diante disso, a conclusão do acórdão foi no sentido de que os magistrados possuem um poder-dever de modificar equitativamente as cláusulas penais – podendo esse poder-dever até mesmo ser exercido de ofício.

O acórdão proferido no Recurso Especial nº 1.635.428/SC, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão e também julgado sob o rito dos recursos repetitivos, entendeu que a cláusula penal tem natureza eminentemente indenizatória e, por isso, o artigo 413 do Código Civil é um mecanismo que possibilita a redução de indenizações que superem o dano causado. Veja-se abaixo trechos do acórdão:

Já o art. 413 do Diploma civilista, com o mesmo intento de claramente conferir caráter reparatório, e não punitivo, da cláusula penal, dispõe que a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.¹¹⁶

Aliás, mutatis mutandis, o art. 413 do CC, na linha da iterativa jurisprudência do STJ (REsp n. 1.641.131/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 23/2/2017; AgRg no AREsp n. 592.075/RJ, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/3/2015, DJe 17/3/2015; AgRg no AREsp n. 390.409/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/12/2014, DJe 15/12/2014; REsp n. 1.186.789/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2014, DJe 13/5/2014), impõe o poder-dever do magistrado de modificar equitativamente, até mesmo de ofício, a cláusula penal avençada para manter a indenização na extensão do dano verificado, caso em que a obrigação principal tenha se cumprido em parte ou, que o montante da penalidade se mostrasse manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.¹¹⁷

Por fim, o acórdão em questão mencionou o Enunciado nº 355 da Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, em concordância o entendimento de que as partes não podem renunciar à possibilidade de redução da cláusula penal se ocorrerem quaisquer das hipóteses previstas no artigo 413 do Código Civil, tendo em vista que a norma seria de ordem

¹¹⁵ Trecho do acórdão do Recurso Especial nº 1.729.593/SP, p. 42.

¹¹⁶ Trecho do acórdão do Recurso Especial nº 1.635.428/SC, p. 44.

¹¹⁷ Trecho do acórdão do Recurso Especial nº 1.635.428/SC, p. 53.

pública. A conclusão foi a de que nenhuma convenção jurídica poderá prevalecer entre as partes se contrariar preceitos de ordem pública.

O Recurso Especial nº 1.498.484/DF, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em sede de recurso repetitivo, entendeu da mesma forma que em relação ao Recurso Especial nº 1.635.428/SC, tendo em vista que ambos os casos foram julgados na mesma data e relacionados à fixação do mesmo tema (tema 970 do STJ).

O Recurso Especial nº 1.788.596/SP, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, discute caso envolvendo promessa de compra e venda mercantil, com inserção de cláusula penal compensatória pactuada no instrumento analisado. O acórdão entendeu pela inaplicabilidade do artigo 413 do Código Civil, pelo fato de que ocorreu adimplemento parcial da obrigação e a cláusula penal guardou devida correspondência matemática com a proporção da obrigação cumprida. Assim, entendeu-se que o critério matemático da cláusula penal não desvirtuou a finalidade que tem uma multa compensatória, não sendo o valor manifestamente excessivo para a parte devedora.

No julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.186.036/DF, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti (relatora para o acórdão), analisou-se caso envolvendo compra e venda de imóvel com rescisão motivada pelo promitente-comprador. No caso, foram reduzidas arras pelo Tribunal, utilizando-se o artigo 413 do Código Civil como analogia, nos termos do Enunciado nº 165 das Jornadas de Direito Civil do Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual “*em caso de penalidade, aplica-se a regra do art. 413 ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais*”. Para o Superior Tribunal de Justiça, contudo, “*o Tribunal de origem reduziu as arras ao valor equivalente a 10% (dez por cento) dos valores pagos pela compradora sem maior fundamentação e sem observar a orientação do artigo 413 do CC no sentido de que a redução deve observar a natureza e a finalidade do negócio*”¹¹⁸.

Para o Superior Tribunal de Justiça o caso envolvia duas sociedades empresariais de valor elevado, não havendo desigualdade entre as partes ou possibilidade de aplicação da legislação consumerista. Foi dado provimento ao Agravo Interno para manutenção das arras no valor pactuado, rejeitando a aplicação dada pelo Tribunal de origem ao artigo 413 do Código

¹¹⁸ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.186.036/DF, p. 15.

Civil. Além da relatoria divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, considerada vencedora, o Ministro Raul Araújo apresentou voto-vista em concordância com a inaplicabilidade do artigo 413 do Código Civil.

Por fim, no julgamento do Recurso Especial nº 1.723.519/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, tratou-se de rescisão de compromisso de compra e venda imotivada, por desejo do promissário-comprador. Discutiu-se, no caso, a porcentagem devida da taxa de retenção.

Sobre o tema, a Ministra Maria Isabel Gallotti apontou a possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil; contudo, igualmente, destacou a necessidade de existência de alguma previsibilidade pelos contratantes, das consequências de suas decisões no âmbito da rescisão dos compromissos de compra e venda:

Com efeito, é salutar que haja um padrão-base aceitável de cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência de um dos contratantes, na hipótese de ausência de peculiaridade relevante segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Hoje, aliado à disciplina do CDC, o art. 413 do Código Civil não somente permite, mas determina que as cláusulas penais sejam reduzidas pelo juiz, se consideradas excessivas, de acordo com a natureza e a finalidade social e econômica do negócio. Por outro lado, deve haver um mínimo de previsibilidade, pelos contratantes, das consequências de sua iniciativa de não dar prosseguimento ao contrato. A dosimetria da cláusula penal, em casos tais, tem papel importante para a continuidade do empreendimento, na medida em que, de um lado, não se pode incentivar a desistência do adquirente e, por outro, igualmente não deve ser permitido o enriquecimento ilícito do fornecedor. A incorporação imobiliária, como qualquer ramo da atividade econômica, sobretudo aqueles que demandam investimentos e contratos de longa duração, necessita de segurança jurídica para desenvolvimento equilibrado e sustentável da cadeia produtiva.¹¹⁹

O acórdão suscitou ainda que o Superior Tribunal de Justiça tem adotado como percentual limite para a pena convencional no caso de distrato o valor de 25%. Tal valor podendo chegar a 50% nos casos em que a incorporação estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação. No caso analisado, os contratantes celebraram cláusula penal prevendo a redução de apenas 40% dos valores pagos. O acórdão recorrido, por sua vez, reduziu a cláusula penal pactuada para 10% dos valores pagos. A Ministra Maria Isabel Gallotti, assim, votou no sentido de fixar em 25% a retenção sobre os valores pagos, em consonância aos entendimentos anteriores do Superior Tribunal de Justiça.

¹¹⁹ Recurso Especial nº 1.723.519/SP, p. 16.

Com isso, constata-se que há entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça quanto a possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil pelos magistrados nos casos em que a cláusula penal é considerada demasiadamente excessiva. Essa redução, segundo os casos acima analisados, poderia até mesmo ser feita de ofício pelo julgador, tendo em vista a concepção de que o artigo 413 do Código Civil seria norma de ordem pública.

Contudo, mantém-se uma importante questão: o que seria um valor demasiadamente excessivo? Quais os parâmetros para a fixação deste valor? O Superior Tribunal de Justiça, por exemplo, negou a possibilidade de utilizar como critério para fixação da cláusula penal o fato de o imóvel ter sido ou não usufruído pelo comprador desistente¹²⁰. No Recurso Especial nº 1.788.596/SP, supra exposto, manteve-se a cláusula penal sem aplicação do artigo 413 do Código Civil com fundamento na existência de correspondência matemática entre a cláusula penal e a proporção da obrigação cumprida. Ao que se percebe, há uma negativa veemente da jurisprudência quanto à possibilidade de que uma cláusula penal seja celebrada para sancionar comportamentos das partes – e não apenas indenizar.

André Silva Seabra, dentre as conclusões de sua tese de doutoramento a respeito da redução da cláusula penal, sustenta que:

No direito brasileiro, toda a análise sobre a presença dos requisitos necessários à redução da cláusula penal, assim como, se for o caso, a atuação da equidade corretiva, são norteadas pela natureza e pela finalidade do negócio. O prejuízo efetivo é critério secundário, não determinante da intervenção, a ser sopesado junto com outros elementos.¹²¹

Assim, o autor conclui – e concordamos – que a redução da cláusula penal deve ocorrer em caráter excepcional, sendo admitida estritamente nos casos determinados pelo artigo 413 do Código Civil. Essa redução, ainda, deve ocorrer no montante daquilo que for “*estritamente necessário para a preservação dos valores do ordenamento*” e deve o juízo equitativo “*ser fundamentado, considerando diversos fatores como os interesses das partes, as causas do incumprimento e a boa ou má-fé do devedor*”¹²².

Contudo, a realidade não se mostra da forma narrada na doutrina. Pelo contrário, ao que se pôde analisar nos casos acima expostos, a redução equitativa tem se tornado quase uma

¹²⁰ Conforme Recurso Especial nº 1.723.519/SP.

¹²¹ SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 434.

¹²² SEABRA, André Silva. *Limitação e redução da cláusula penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 435.

regra sempre que os casos envolvem cláusulas penais fixadas em valores superiores ao que o Superior Tribunal de Justiça tenha fixado como “razoável”. Os interesses das partes, a causa do inadimplemento e a boa ou má-fé do devedor são – quase nunca – analisados¹²³. O critério que parece mais importante e que sempre salta aos olhos dos tribunais tem sido única e exclusivamente a hipossuficiência das partes sempre que um compromisso de compra e venda é celebrado entre empresa e pessoa física. Diante disso, mantém-se a questão: a redução equitativa tornou-se algo banalizado nos tribunais?

B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

No Tribunal de Justiça de São Paulo, entre 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023 foram encontrados 418 casos envolvendo alteração dos valores da cláusula penal (englobando redução equitativa e majoração da cláusula penal). Esses 418 casos correspondem, em média, a 20% da totalidade dos casos analisados no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Veja-se abaixo representação gráfica:

¹²³ Critérios elencados pelo direito comparado francês: “*Conditions de la révision : le contrôle du juge, bien qu’il s’exerce d’office et qu’il soit d’ordre public, ne saurait sanctionner n’importe quelle disproportion entre le quantum de la peine et le montant du préjudice. Il faut que la peine convenue soit manifestement excessive (223-1) ou dérisoire. Pour apprécier l’excès manifeste, deux critères sont concevables ; le premier purement objectif consisterait à constater un écart quantitatif substantiel rappelant, à prix. Le second critère, celui-ci subjectif, prendrait en considération l’état d’esprit des contractants, à savoir la désinvolture du débiteur infidèle face à une peine ridicule ou la domination du créancier qui a obtenu contre son débiteur la promesse d’une sanction anormalement exagérée*” (STARCK, Boris. *Droit Civil. Obligations*. 3ª ed. Paris : Librairie de la Cour de cassation, 1989, p. 623)

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: casos envolvendo majoração e redução da cláusula penal

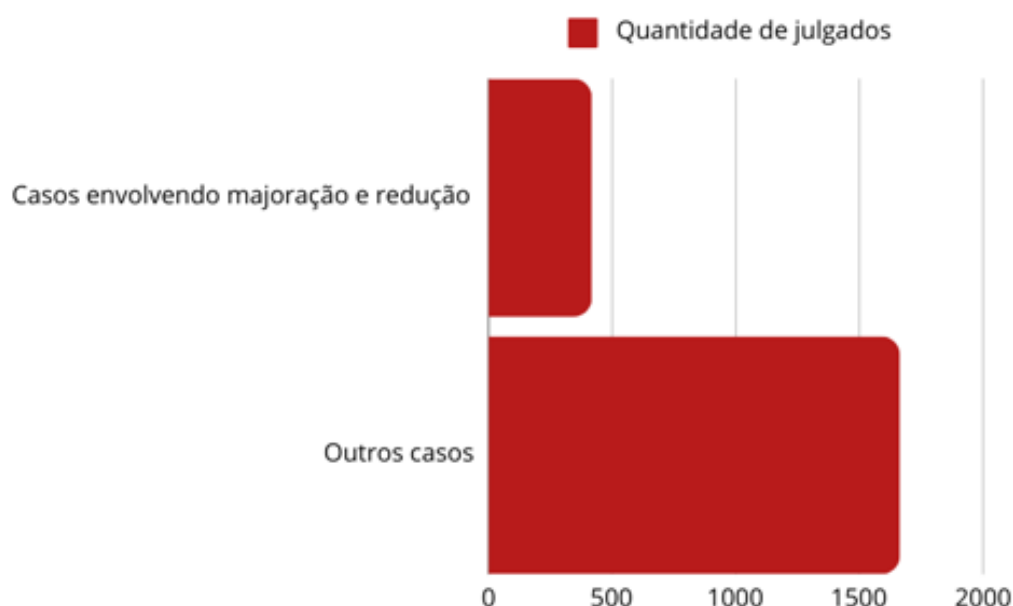


Gráfico 4 – majoração e redução da cláusula penal no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Fonte: produzida pela autora, 2024

Evidentemente seria impossível realizar a análise pormenorizada dos 418 casos em questão. Por isso, serão analisados alguns casos representativos das maiores discussões envolvendo a majoração e a redução da cláusula penal nos compromissos de compra e venda.

De início cabe pontuar que é comum o assunto da redução e majoração da cláusula penal ser acompanhado dos casos envolvendo a retenção dos valores pagos a título de cláusula penal. Isso porque, como se verá *infra* (**CAPÍTULO 4**), há intensa discussão a respeito da porcentagem máxima e mínima de retenção de valores nos casos de rescisão dos compromissos de compra e venda. Diante disso, a majoração e a redução da cláusula penal passam a ser instrumentos que permitem ao legislador enquadrar a retenção nos parâmetros que compreende serem adequados.

Por exemplo, na Apelação Cível nº 1116488-46.2022.8.26.0100, julgada em 29.07.2023, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho, tratava-se de caso envolvendo taxa de retenção a título de cláusula penal após rescisão do compromisso de compra e venda pelo comprador. No caso, o contrato determinava a aplicação de taxa de retenção de 10% do valor total do contrato, o que foi considerado abusivo pelo julgador, que, por meio da aplicação dos

artigos 412 e 413 do Código Civil fixou a taxa de retenção em 20% dos valores efetivamente pagos. Veja-se trecho do acórdão:

As novas regras acerca da resolução contratual não impedem que, no caso concreto, o magistrado se pronuncie sobre abusividades ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, para adequar as regras a fim de se atingir o equilíbrio na relação contratual, cabendo também observar o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil, em interpretação harmônica das diferentes fontes legislativas.¹²⁴

Sob a mesma lógica, no caso da Apelação Cível nº 1008848-19.2021.8.26.0132, julgada em 15.05.2023, de relatoria do Dr. Ferreira da Cruz, o relator aplicou o artigo 413 do Código Civil para a redução da cláusula penal fixada em 50% dos valores pagos, alterando-a para 25% dos valores. O fundamento foi o de que *“a multa/retenção de 50% sempre foi e continuará sendo abusiva, como inúmeras vezes reconhecido pelo Excelso Superior Tribunal de Justiça, que permitia a flutuação desse componente entre 10% a 25%, como já elucidado.”*¹²⁵

Há casos, como a Apelação Cível nº 1025741-27.2014.8.26.0554, julgada em 14.05.2019, de relatoria da Dra. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, em que a aplicação do artigo 413 do Código Civil se volta para casos em que há inadimplemento por parte do promitente-vendedor. No caso em questão, a multa contratual foi reduzida para 2% do valor do contrato, com afastamento dos pedidos de indenização por danos materiais e morais. A magistrada sustentou que, diferentemente do alegado pelos promitentes-compradores, o julgador possui poderes para, de ofício, aplicar o artigo 413 do Código Civil, em razão da natureza de ordem pública da matéria:

Não procede a preliminar de nulidade da sentença por julgamento extra petita pelo fato de a magistrada ter reduzido de ofício a cláusula penal.

É entendimento assente na doutrina e jurisprudência, a condição de norma de ordem pública do art. 413 do Código Civil, que estabelece que “a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”. Isso significa que a análise a respeito de sua razoabilidade e proporcionalidade compõe o universo de discricionariedade do julgador, independentemente de requerimento das partes, quando verificadas as hipóteses nela verificadas.¹²⁶

¹²⁴ Apelação Cível nº 1116488-46.2022.8.26.0100, p. 5.

¹²⁵ Apelação Cível nº 1008848-19.2021.8.26.0132, p. 6.

¹²⁶ Apelação Cível nº 1025741-27.2014.8.26.0554, p. 4.

A aplicação do artigo 413 do Código Civil também se dá em casos envolvendo cláusula penal fixada para indenizar o vendedor pela indisponibilidade do bem durante o período em que o imóvel foi ocupado pelo comprador sem a devida realização dos pagamentos. Como exemplo, cita-se a Apelação Cível nº 4003495-83.2013.8.26.0048, julgada em 16.07.2019, de relatoria da Dra. Mary Grun. No caso a julgadora reduziu a indenização para o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês de ocupação indevida¹²⁷.

No mesmo sentido dos conteúdos decisórios acima expostos, podem ser consultados outros casos inseridos no **anexo A** deste trabalho. Como sugestão de consulta, os casos a seguir: Apelação Cível nº 1030672-26.2022.8.26.0576, julgada em 28.06.2023, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro; Apelação Cível nº 1010533-20.2021.8.26.0566, julgada em 16.06.2023, de relatoria do Dr. Luiz Antônio de Godoy; Apelação Cível nº 1010882-45.2022.8.26.0224, julgada em 27.04.2023, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho; Apelação Cível nº 1010857-34.2022.8.26.0482, julgada em 29.03.2023, de relatoria do Dr. Miguel Brandi; Apelação Cível nº 1000424-53.2022.8.26.0390, julgada em 20.03.2023, de relatoria do Dr. Luiz Antônio Costa; Apelação Cível nº 1006394-44.2021.8.26.0100, julgada em 06.03.2023, de relatoria do Dr. Ferreira da Cruz; Apelação Cível nº 1004307-93.2019.8.26.0428, julgada em 06.11.2022, de relatoria do Dr. Christiano Jorge; Apelação Cível nº 1101913-04.2020.8.26.0100, julgada em 26.04.2022, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho; Apelação Cível nº 1010247-05.2019.8.26.0019, julgada em 03.11.2021, de relatoria do Dr. Augusto Rezende; Apelação Cível nº 1010079-43.2014.8.26.0224, julgada em 30.06.2021, de relatoria do Dr. Marcus Vinícius Rios Gonçalves.

Outros casos, na contramão dos acima expostos, não aplicam o artigo 413 do Código Civil. Passa-se a analisar alguns destes casos e os fundamentos por eles arguidos¹²⁸.

¹²⁷ O cálculo realizado pela magistrada pode ser consultado na página 8 do acórdão: “Entretanto, a despeito de ausência de impugnação específica do apelado, verifica-se que a cláusula penal em comento (R\$ 100,00 por dia de ocupação) mostra-se excessivamente onerosa ao adquirente, pois resulta em valor mensal de R\$ 3.000,00 ou R\$ 3.100,00 (levando em consideração que o mês de referência tenha 30 ou 31 dias), o que corresponde a cerca de 1,3% do valor do contrato; ao passo que esta Colenda Câmara entende que o percentual de 0,5%, sobre o valor atualizado do contrato por mês de ocupação indevida é o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário.”

¹²⁸ Sobre a aplicação do artigo 413 do Código Civil, Carlos Alberto Bittar leciona que “na cobrança da cláusula, não há necessidade de alegação de prejuízo (art. 416); ainda que o prejuízo exceda o previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado; se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente (parágrafo único). Mas a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio

Na Apelação Cível nº 1032542-76.2018.8.26.0114, julgada em 09.04.2021, de relatoria do Dr. Rogério Murillo Pereira Cimino foi reduzida uma retenção de 20% do valor do contrato, a qual o magistrado concluiu pela inexistência de desproporção, não aplicando, portanto, o artigo 413 do Código Civil. O Dr. Rogério Murillo Pereira Cimino fundamentou a decisão tendo em vista “*circunstâncias do caso, pela natureza e pela finalidade econômica do negócio, a cláusula penal deve ser mantida na forma pactuada, pois inexistente a excessividade*”¹²⁹.

O julgador analisou não apenas as provas apresentadas pelas partes, mas a relação jurídica como um todo. Dentre os fundamentos destacados para a não aplicação do artigo 413 do Código Civil, alguns merecem destaque: (i) o magistrado se atentou para a experiência das partes, tendo em vista que, apesar de o comprador afirmar ser ignorante no mercado negocial, seu comportamento durante as tratativas demonstrou, na realidade, experiência, afinal, solicitou à vendedora certidões imobiliárias específicas¹³⁰; (ii) ainda, o julgador destacou que o comprador foi “*assessorado por terceiros, destacando os cuidados prévios no que se referente ao levantamento de certidões relacionadas ao imóvel*”¹³¹; e (iii) concluiu pela ausência de vício do consentimento passível de redução da multa contratual prevista no compromisso de compra e venda.

Na Apelação Cível nº 1016041-44.2017.8.26.0482, julgada em 20.08.2019, de relatoria do Dr. L. G. Costa Wagner, foi analisado caso envolvendo compromisso de compra e venda de veículo automotor. Houve inadimplemento ocasionado pelo promitente-comprador, sendo exigida cláusula penal que determinava a perda dos valores pagos pelo comprador em caso de não pagamento das parcelas do financiamento. Na análise, o julgador considerou que a cláusula penal em questão é autorizada pelo artigo 408 do Código Civil.

Há casos em que, ao contrário, o magistrado fixa majoração da cláusula penal para alcance das taxas razoáveis de retenção de valores. Por exemplo, na Apelação Cível nº 1003654-10.2021.8.26.0400, julgada em 13.09.2022, de relatoria do Dr. Ferreira da Cruz,

(art. 413), evitando-se enriquecimento sem causa do arguente”. (Direito das obrigações. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004, p. 175)

¹²⁹ Apelação Cível nº 1032542-76.2018.8.26.0114, p. 8.

¹³⁰ “Como constam das razões recursais, o próprio apelante afirma que o erro em que teria incidido decorreu de sua ignorância e simplicidade (fl. 580 “pessoa humilde que é, sem experiência no ramo negocial”). Entretanto a mensagem de fl. 297, por exemplo, revela o contrário, destacando a experiência e o cuidado na fase negocial ao se referir a determinadas certidões.” p. 5.

¹³¹ Apelação Cível nº 1032542-76.2018.8.26.0114, p. 6.

tratava-se de compromisso de compra e venda rescindido pelo comprador, com fixação de taxa de retenção em 20% dos valores pagos. O magistrado realizou a majoração da cláusula penal para 25% dos valores pagos.

Menciona-se também a Apelação Cível nº 1051709-51.2018.8.26.0576, julgada em 06.02.2020, de relatoria da Dr. Fernanda Gomes Camacho. No caso, tratava-se de rescisão de compromissos de compra e venda pleiteada pela compradora. Foi fixada a taxa de retenção pela sentença no percentual de 10% dos valores pagos. Os vendedores, em sede de apelação, requereram a aplicação da cláusula penal contratualmente celebrada, que determinava a retenção de 30% dos valores pagos. A magistrada entendeu que *“a restituição de apenas 10% dos valores pagos, conforme fixado em sentença, é insuficiente para compensar os fastos administrativos com a venda do imóvel, sobretudo considerando que os autores deram causa à rescisão”*. Porém, a pretensão de aplicação da cláusula de 30% dos valores pagos não prosperou, entendendo a julgadora *“razoável e adequada a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos”*¹³².

Outros casos que podem ser consultados no **anexo A** deste trabalho no mesmo sentido são: Apelação Cível nº 1004614-97.2020.8.26.0400, julgada em 06.07.2022, de relatoria da Dra. Mary Grun; Apelação Cível nº 1002073-30.2020.8.26.0291, julgada em 17.09.2021, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho; Apelação Cível nº 1007588-04.2018.8.26.0554, julgada em 15.07.2021, de relatoria do Dr. Neto Barbosa Ferreira; Apelação Cível nº 1002560-45.2020.8.26.0664, julgada em 18.01.2021, de relatoria do Dr. Rodolfo Pellizari; Apelação Cível nº 1001316-84.2019.8.26.0060, julgada em 13.11.2020, de relatoria do Dr. Kioitsi Chicuta; e Apelação Cível nº 1000012-78.2020.8.26.0201, julgada em 04.09.2020, de relatoria da Dra. Maria do Carmo Honório.

Destaca-se que há discussão doutrinária quanto à possibilidade ou não da majoração da cláusula penal considerada irrisória. Para Nelson Rosenvald, por exemplo, *“a majoração da pena insignificante é a via que melhor satisfaz o interesse do direito fundamental do credor à tutela executiva”*¹³³. Para outros autores, como Álvaro Villaça Azevedo, *“poderá o credor exigir indenização complementar, se o prejuízo exceder o valor previsto na cláusula, mas somente se isso tiver sido convencionado. Havendo essa convenção, a penalidade valerá como*

¹³² Apelação Cível nº 1051709-51.2018.8.26.0576, p. 5.

¹³³ ROSENVALD, Nelson. *Cláusula Penal: A pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 264.

mínimo da indenização, devendo o credor comprovar eventual prejuízo excedente”.¹³⁴ Igualmente, para Paulo Luiz Netto Lôbo “*se o prejuízo for maior que o valor da cláusula penal, o risco é do credor, pois não poderá exigir a suplementação, salvo se o contrato tiver assim facultado*”¹³⁵. José Roberto de Castro Neves, no mesmo sentido, externaliza que “*embora se possa diminuir a cláusula penal, não se admite a sua majoração*”¹³⁶.

E mais do que isso, o parágrafo único do artigo 416 do Código Civil é claríssimo: “*ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado*”. Contudo, não são singulares os casos em que o judiciário trata a taxa de retenção pactuada contratualmente como cláusula penal e realiza a majoração dos valores.

Ainda, sobre o tema, Ana Prata leciona que, nos casos em que o regime da cláusula penal não for o mais benéfico ao credor, pode este abrir mão da aplicação da cláusula penal para incidência da indenização nos termos legais – devendo fazer prova de seus prejuízos. Contudo, não há indicação sobre a possibilidade de majorar a cláusula penal:

O artigo 811, nº 2, não salvaguarda, pois, a cumulação do exercício do direito à indenização convencionada e do direito à indenização do dano excedente, prevê outrossim a possibilidade de as partes acordarem em que, sendo ao credor mais favorável a aplicação do regime comum da indenização por não cumprimento, ele exerça o seu direito no quadro legal desse regime e não no quadro convencional da cláusula penal. Se o credor invocar e provar prejuízos – e sempre teria de invocar e provar todos os prejuízos causalmente vinculados à inexecução, para se apurar a medida em que eles excederam a indenização convencional –, a pena convencional perde integralmente a sua autonomia por se integrar no montante indenizatório devido em consequência da aplicação do regime legal.¹³⁷

Apesar da existência de casos em que o artigo 413 do Código Civil não é aplicado e de casos em que é realizada a majoração da cláusula penal, deve-se ter em mente que a expressiva maioria dos casos analisados envolve a redução equitativa da cláusula penal. Diante disso, repete-se o questionamento apresentado no **item A, supra**: a redução equitativa, que

¹³⁴ AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral das obrigações e responsabilidade civil*. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 230.

¹³⁵ LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 306.

¹³⁶ NEVES, José Roberto de Castro. *Direito das Obrigações*. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2009, p. 431.

¹³⁷ PRATA, Ana. *Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual*. Coimbra: Almedina, 1985, pp. 633-634.

deveria ser aplicada em casos específicos, com devida comprovação da manifesta excessividade, tem sido banalizada pelos tribunais?

Judith Martins-Costa, ao comentar o artigo 413 do Código Civil com clareza solar, explica que “*embora a larga margem de ponderação conferida ao intérprete, também aqui não se configura, ao nosso juízo, “arbitrio judicial”. É o que o Código oferece ao intérprete parâmetros objetivos que devem ser concretizados, quais sejam, a natureza e a finalidade do negócio*”¹³⁸. A autora, ainda, continua “*como controle da legitimidade da decisão e da sua racionalidade, no quadro dos valores e regras do sistema, será necessário que, ao reduzir cláusula penal que considerar excessiva, reforce o juiz o dever constitucional de fundamentar a decisão (CF, art. 93, inciso IX), evidenciando as razões pelas quais o excesso foi considerado “manifesto”, sempre à vista das concretas natureza e finalidade do negócio*”.¹³⁹

Ainda, António Pinto Monteiro, no mesmo sentido, destaca a necessidade de redução da pena nos casos em que esta se mostra manifestamente excessiva:

Sendo o principal perigo da cláusula penal o de ela propiciar abusos por parte do credor, em razão do montante excessivo da pena, o poder de fiscalização judicial, nos termos em que a lei o consagra, surge como uma forma adequada de enfrentar a situação. Em vez de, pura e simplesmente, invalidar a pena, o tribunal limitar-se-á a reduzi-la a um montante equitativo; em vez de, pura e simplesmente, corrigir a pena sempre que superior ao dano efectivo, o tribunal fá-lo-á, tão-só, quando ela se mostre manifestamente excessiva, seja por que razão for, e tenha ou não havido cumprimento parcial.¹⁴⁰

Posto isso, é bastante preocupante à segurança jurídica do ordenamento brasileiro que o artigo 413 do Código Civil seja aplicado cotidianamente, muitas vezes unicamente com fundamento em julgados anteriores dos tribunais, sem a devida análise e fundamentação que se espera de uma decisão baseada na ponderação do magistrado. A aplicação de uma norma jurídica que interfere frontalmente na liberdade contratual das partes não pode ser aplicada sem a apresentação de parâmetros objetivos, como, por exemplo, a consideração dos reais interesses

¹³⁸ MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 464.

¹³⁹ MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 465.

¹⁴⁰ MONTEIRO, António Pinto. *Sobre o controlo da cláusula penal*. In: *Comemoração dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*. Vol. III. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p. 200.

do credor, a gravidade da culpa do credor, caso seja aplicável, e a vantagem que produz o incumprimento ou cumprimento não adequado¹⁴¹.

¹⁴¹ ENNECERUS; LEHMANN. *Derecho de Obligationes*. Tradução espanhola de Puig Brutau. Barcelona: Bosch, 1954, vol. 1, § 37, p. 192. Apud de MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 464.

CAPÍTULO 4. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL

A retenção de valores a título de cláusula penal é tema intensamente discutido na jurisprudência envolvendo compromissos de compra e venda. Dentre as questões levantadas, pode-se citar: a retenção deverá ser realizada sobre o valor total do contrato ou apenas sobre o valor pago pelo promissário-comprador? O que é uma taxa de retenção considerada excessiva¹⁴²? Quais os parâmetros para o cálculo de uma taxa de retenção?

Antes de adentrar propriamente na análise dos casos envolvendo a retenção de valores pagos nos casos de inadimplemento do comprador, é basilar que seja traçada uma explicação no que concerne à natureza jurídica das cláusulas de retenção. Fato é que os tribunais tratam as cláusulas de retenção (e realizam a sua redução) com fundamento nos artigos 412 e 413 do Código Civil. Ou seja, emprestam a tais cláusulas o regramento de cláusula penal. Posto isso, questiona-se: seriam as cláusulas de retenção cláusulas penais propriamente ditas, ou haveria simplesmente uma equiparação plausível?

As cláusulas de retenção podem ser compreendidas como cláusulas de decaimento. Ou seja, cláusulas que disciplinam a perda de parte das prestações pagas nos casos em que há arrependimento ou desistência por parte do promissário-comprador. Nos casos envolvendo negociações consumeristas, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 53, considera *“nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”*.

E, exatamente por isso, intensas discussões ocorreram no Superior Tribunal de Justiça para fixação de uma taxa de retenção dentro da *“razoabilidade”* do negócio celebrado.

A respeito da natureza jurídica da cláusula de decaimento, António Pinto Monteiro leciona que *“seria igualmente de considerar como cláusula penal, por aplicação do mesmo critério, o depósito, pelo adquirente, de certa quantia, a qual será integralmente perdida caso não devolva o recipiente”*. Para o autor, haveria diferença entre tais cláusulas, tendo em vista que a cláusula penal é uma promessa a cumprir no futuro e, no caso das cláusulas de decaimento,

¹⁴² Tema intimamente relacionado ao **CAPÍTULO 3**, *supra*.

a pane seria entregue de maneira antecipada. Conclui, contudo, pela equiparação, sob o fundamento de que *“parece, contudo, que esta caução coenvolve uma função penal, tendo em conta o seu carácter fixo, invariável, que abstrai do dano efectivo, bem como uma função de garantia, na medida em que, como é vulgar, a não restituição do recipiente implica, independente de qualquer culpa do adquirente, a perda da quantia depositada”*¹⁴³.

Apresentada a necessária explicação preliminar, passa-se a analisar a jurisprudência sob a égide de uma equiparação das figuras para fins de aplicação legislativa e doutrinária.

Todas essas questões serão endereçadas na análise da jurisprudência abaixo apresentada.

A) Superior Tribunal de Justiça

Partindo-se da análise dos 113 julgados do Superior Tribunal de Justiça entre o período de 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, 37 tratam da rescisão do contrato motivada pelo comprador e da incidência – ou não – da cláusula penal a pretexto de retenção de valores ao promitente-vendedor.

¹⁴³ MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 64.

Superior Tribunal de Justiça: casos envolvendo retenção de valores

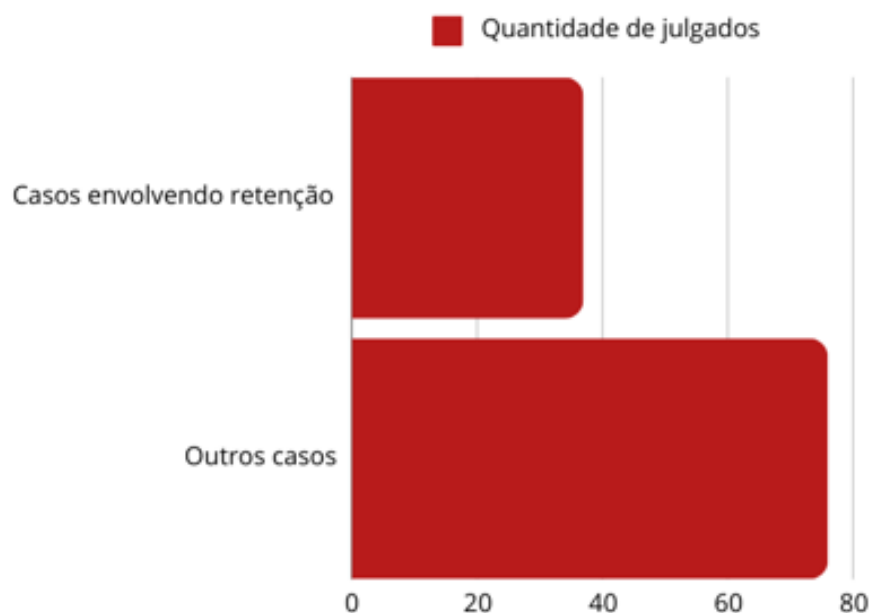


Gráfico 5 – retenção de valores no Superior Tribunal de Justiça
Fonte: produzida pela autora, 2024

No Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, de relatoria do Ministro Marco Buzzi, discutiu-se a incidência da cláusula penal para retenção de valores, em caso envolvendo a rescisão do compromisso de compra e venda motivada pelo comprador. O Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 10% dos valores pagos seria o devido para indenizar a vendedora pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual. Contudo, o relator reiterou posicionamento da Ministra Maria Isabel Gallotti:

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.¹⁴⁴

¹⁴⁴ Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, p. 7.

Assim, foi decidido que o entendimento do Tribunal de origem destoava da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, acolhendo o recurso para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos pelo comprador.

A referida taxa de retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador não ocorreu apenas neste caso. O padrão-base mencionado no Recurso Especial nº 1.723.519/SP tem sido utilizado reiteradamente pelo Superior Tribunal de Justiça. Dentre os 37 casos analisados neste trabalho a respeito de taxas de retenção, 21 fixaram a taxa de retenção em 25% dos valores pagos, 4 fixaram a taxa de retenção em 20% dos valores pagos e 3 fixaram a taxa de retenção em 10% dos valores pagos. Os outros casos tratam de retenção sem, contudo, haver discussão principal envolvendo a porcentagem retida.

Superior Tribunal de Justiça: porcentagens de retenção aplicadas

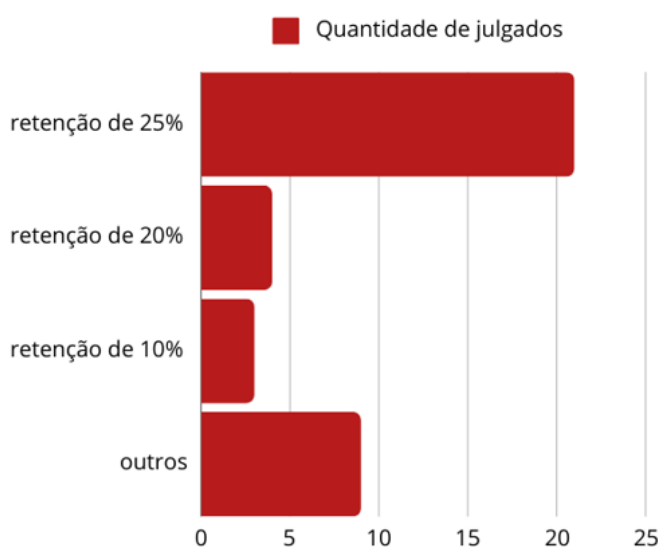


Gráfico 6 – porcentagens de retenção aplicadas no Superior Tribunal de Justiça
Fonte: produzida pela autora, 2024

Os casos em que foi fixada ou mantida a retenção na porcentagem de 25% dos valores pagos são: (i) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.943.763/MG, julgado em 06.03.2023, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (ii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.787.365/SP, julgado em 06.03.2022, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (iii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.083.067/RJ, julgado em 12.12.2022, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (iv) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.018.173/RJ, julgado em 11.04.2022, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão; (v) Agravo

Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.943.041/RJ, julgado em 04.04.2022, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira; (vi) Recurso Especial nº 1.947.698/MS, julgado em 08.03.2022, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão; (vii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.859.432/RJ, julgado em 14.03.2022, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (viii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, julgado em 21.02.2022, de relatoria do Ministro Marco Buzzi; (ix) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.655.204/GO, julgado em 22.03.2021, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (x) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.397.224/SP, julgado em 19.10.2020, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão; (xi) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.657.021/SP, julgado em 21.09.2020, de relatoria do Ministro Marco Buzzi; (xii) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.644.843/DF, julgado em 21.09.2020, de relatoria da Ministra Nancy Andrichi; (xiii) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.584.963/RJ, julgado em 22.06.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xiv) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.387.317/SP, julgado em 01.06.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xv) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.449.188/GO, julgado em 30.03.2020, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira; (xvi) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.568.920/GO, julgado em 03.03.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xvii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.829.372/SP, julgado em 26.11.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xviii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.452.531/ES, julgado em 24.09.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xix) Recurso Especial nº 1.723.519/SP, julgado em 28.08.2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (xx) Recurso Especial nº 1.635.162/MT, julgado em 11.06.2019, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino; e (xxi) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.830.612/SP, julgado em 10.08.2020, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

Ao se analisar tais casos, constata-se que o fundamento para a fixação da taxa de retenção em 25% dos valores pagos se baseia na “*jurisprudência consolidada pelo STJ no*

assunto”¹⁴⁵. No julgamento do Recurso Especial nº 1.947.698/MS, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, destacou-se no voto que:

Consoante salientado pela eminente Ministra Isabel Gallotti em sua manifestação anterior nestes autos, por ocasião do julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, a Segunda Seção decidiu ser possível a adoção do percentual de 25% de retenção dos valores pagos, mesmo em caso "de resilição unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.

O Ministro Luis Felipe Salomão indicou, ainda, que a aplicação da porcentagem máxima de 25% dos valores é respaldada pela aplicação da Lei de Incorporação Imobiliária, que em seu art. 67-A, incisos I e II, dispõe que nos casos de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, a pena convencional não poderá exceder o valor de 25% dos valores pagos pelo comprador.

No julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.859.432/RJ, de relatoria do Ministro Raul Araújo a vendedora pleiteava que a taxa de retenção não fosse limitada aos 25% dos valores pagos, com fundamento na inaplicabilidade das Leis nº 4.864/1965 e nº 4.591/1964 ao caso. Contudo, a decisão limitou-se a reproduzir entendimento anterior do Superior Tribunal de Justiça quanto à base de cálculo para a taxa de retenção:

Relativamente ao direito de retenção por parte do promitente-vendedor, ocorrendo a rescisão do contrato por iniciativa dos promitentes-compradores, a Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator para o acórdão Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, DJe de 4/10/2012), por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.¹⁴⁶

No Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, de relatoria do Ministro Marco Buzzi foi mantida a retenção no percentual de 25% dos valores pagos com fundamento, novamente, no padrão-base fixado pelo Superior Tribunal de Justiça¹⁴⁷.

¹⁴⁵ Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.787.365/SP, p.3.

¹⁴⁶ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.859.432/RJ, p. 6.

¹⁴⁷ “Contudo, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro

Em análise do Recurso Especial nº 1.723.519/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, vê-se que a fixação da retenção máxima em 25% dos valores foi fundamentada, inicialmente, em jurisprudência anterior do Superior Tribunal de Justiça:

Anoto que a Segunda Seção, no já citado EREsp 59.870/SP, afirmou o direito do consumidor desistente do contrato a receber 75% dos valores pagos, restando a construtora, portanto, 25%. Nos debates, o Ministro ARI PARGENDLER enfatizou que a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, lembradas pelo Ministro CESAR ASFOR ROCHA, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de “uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena.”¹⁴⁸

Além disso, a Ministra destacou que a jurisprudência dos tribunais aplica valores entre 10% e 25%, de acordo com o tabelamento de cada câmara:

A despeito de uniformizada a matéria pela Seção competente do STJ, e rejeitada a tese de que o percentual de 25% de retenção deve ser diminuído em caso de imóvel que não chegou a ser entregue ao consumidor desistente, há nos dias de hoje enorme dispersão na jurisprudência dos Tribunais Estaduais, havendo alguns deles fixado, como base, o percentual de retenção em apenas 10%, em atenção precisamente à circunstância – repelida para tal fim pela Segunda Seção – de que o imóvel não chegou a ser ocupado pelo desistente. Na maioria dos casos, o percentual de retenção é fixado pelo tribunal de origem de forma aleatória, em 10% 15% ou 20%, desprezando os termos do contrato, com base apenas na jurisprudência (na prática, tabelamento) de cada câmara, em atenção a supostas “circunstâncias da causa” não descritas, e sequer referidas, no acórdão.¹⁴⁹

A Ministra, ainda, respaldou seu voto na Lei nº 13.786/2018, que fixou o percentual de 25% das quantias pagas como limite para a pena convencional no caso de distrato (alcançando a porcentagem de 50% apenas nos casos em que a incorporação esteja sujeita ao regime do patrimônio de afetação).

Ao que parece, assim, o posicionamento da Ministra é em defesa da aplicação da retenção máxima de 25% dos valores pagos nos casos em que as partes fixaram porcentagens superiores no instrumento contratual. No Recurso Especial ora analisado, as partes fixaram a devolução de apenas 40% dos valores pagos, havendo uma redução pelo acórdão recorrido do percentual pactuado para 10% dos valores pagos, “*sem mencionar circunstância alguma peculiar que justifique fugir ao parâmetro traçado pela Segunda Seção*”.

jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.” Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, p. 7.

¹⁴⁸ Recurso Especial nº 1.723.519/SP, p. 13.

¹⁴⁹ Recurso Especial nº 1.723.519/SP, p. 15.

Além destes casos acima expostos, quatro casos do Superior Tribunal de Justiça fixaram ou mantiveram a porcentagem de retenção em 20% dos valores pagos: (i) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.969.889/RJ, julgado em 28.03.2022, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira; (ii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.898.154/SP, julgado em 30.08.2021, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (iii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.881.812/SP, julgado em 25.05.2021, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro; e (iv) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.399.055/SP, julgado em 03.12.2019, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira

Por fim, três casos do Superior Tribunal de Justiça fixaram ou mantiveram a porcentagem de retenção em 10% dos valores pagos: (i) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.378.049/SE, julgado em 10.08.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (ii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.586.117/RS, julgado em 26.02.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; e (iii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.053.236/DF, julgado em 12.11.2018, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

No caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.969.889/RJ a porcentagem de retenção de 20% dos valores pagos foi fixada “*considerando a responsabilidade mútua das partes*”, o que “*não destoa da jurisprudência desta Corte Superior*”¹⁵⁰. No caso do Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.898.154/SP o acórdão optou pela manutenção da retenção de 20% dos valores pagos apenas com fundamento no fato de que “*o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ*”¹⁵¹. Igualmente, no Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.881.812/SP foi mantida a retenção de 20% dos valores pagos com fundamento no “*entendimento firmado não destoa[r] da atual jurisprudência do STJ, segundo a qual, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos*”¹⁵². O Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.399.055/SP reestabeleceu a porcentagem de 20%

¹⁵⁰ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.969.889/RJ, p. 19.

¹⁵¹ Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.898.154/SP, p. 6.

¹⁵² Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.881.812/SP, p. 13.

de retenção que havia sido reduzida para 10%, apenas com fundamento em evitar julgamento *ultra petita*.

No caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.378.049/SE entendeu-se pela manutenção da retenção de 10% dos valores tendo em vista que “*não há que se falar na ilegalidade da cobrança, sendo certo, ademais, que o percentual fixado pelo eg. Tribunal de origem, reduzindo-o de 20% para 10% dos valores pagos, encontra-se dentro do limite estabelecido pelo Superior Tribunal de Justiça*”¹⁵³. No Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.586.117/RS entendeu-se que “*no que se refere à cláusula penal, também não se verifica desproporcionalidade ou manifesta exorbitância a fim de justificar sua redução, visto que fixada a penalidade em 10% (dez por cento) sobre o total da transação, como forma de perdas e danos no caso de arrependimento ou inadimplemento de qualquer das partes, o que é razoável para o tipo de negociação, observadas a natureza e a finalidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.*”¹⁵⁴ No caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.053.236/DF foi mantida a porcentagem de 10% de retenção tendo em vista que a porcentagem se encontra no intervalo fixado pelo Superior Tribunal de Justiça.

De fato, diante da existência de legislação específica voltada à fixação de percentual máximo de taxa de retenção, parece correto o entendimento da Ministra Maria Isabel Gallotti no Recurso Especial nº 1.723.519/SP no sentido de se manter a retenção de 25% como valor máximo a ser fixado pelo judiciário. Contudo, é fundamental que se relembre fato primordial: a Lei nº 13.786/2018 é voltada para a proteção do consumidor e nem todo compromisso de compra e venda é pautado em relação de hipossuficiência consumerista.

B) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

No caso do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, dentre os 2.082 casos analisados, 685 envolvem – dentre suas discussões – a taxa de retenção é a sua aplicação. Os casos representam mais de 33% do total de casos analisados.

¹⁵³ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.378.049/SE, p. 9.

¹⁵⁴ Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.586.117/RS, p. 6.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: casos envolvendo retenção de valores

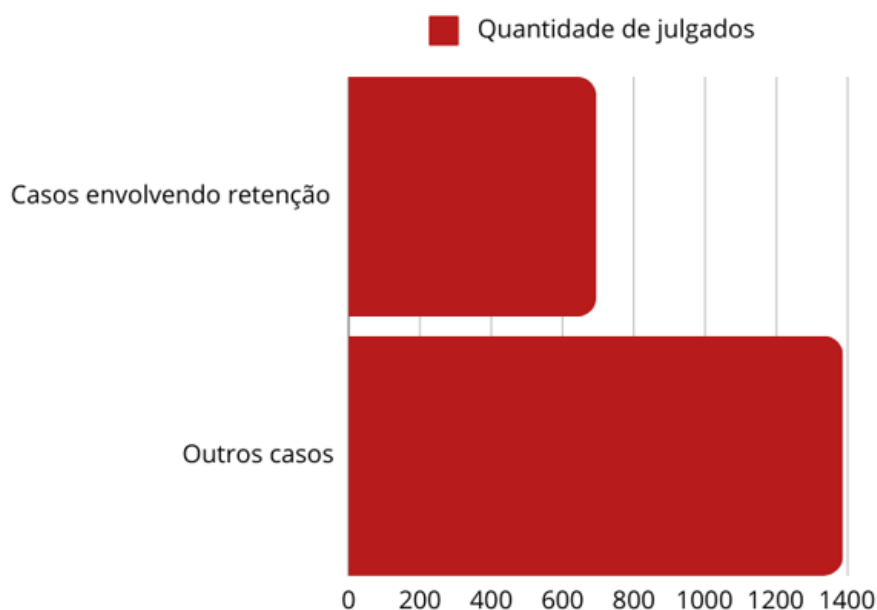


Gráfico 7 – retenção de valores no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Fonte: produzida pela autora, 2024

Como exposto no **item A**, *supra*, deste capítulo, o Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de aplicar taxas de retenção variando entre 10 e 25% dos valores pagos pelo comprador. Contudo, ao se analisar a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vê-se que não há uniformização na aplicação de tais cláusulas de decaimento. Pelo contrário, a aplicação ocorre em valores variáveis e, muitas vezes, sem justificativas que propiciem a redução dos valores (conforme **CAPÍTULO 3**, *supra*).

No âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foram encontradas diversas porcentagens aplicadas com a finalidade de retenção de valores pagos em razão da rescisão contratual motivada pelo comprador. Foram aplicadas multas entre 5% do valor do contrato e 50% dos valores pagos.

Abaixo serão analisados casos em que diferentes percentuais foram aplicados, objetivando o alcance de uma conclusão quanto aos critérios utilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na fixação de tais multas e de que maneira os dados se compatibilizam com as decisões do Superior Tribunal de Justiça.

No caso da Apelação Cível nº 1003615-37.2022.8.26.0704, julgada em 14.06.2023, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi, foi admitida a cláusula penal que determinou a retenção de 50% dos valores pagos. Contudo, a conclusão do julgador apenas foi neste sentido em razão da submissão do empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, conforme artigo 67-A da Lei nº 4.591/64¹⁵⁵. Ainda, o magistrado, para manter a aplicação da retenção de 50% dos valores, considerou que “o valor já restituído pela apelante se encontra dentro do limite imposto pela legislação vigente” e “tal cláusula se mostra, de fato, mais vantajosa ao consumidor, vez que o valor pago pelos autores não alcança sequer 10% do valor histórico da venda do imóvel”¹⁵⁶. Ou seja, considerou-se, também, no caso, o comparativo entre 50% dos valores pagos e o valor total do empreendimento, concluindo-se pela possibilidade da manutenção da taxa de retenção contratualmente pactuada. Igualmente, tendo em vista o regime de patrimônio de afetação, o Dr. Castro Figliolia, no julgamento da Apelação Cível nº 1012478-04.2020.8.26.0008, em 18.04.2023, manteve a retenção de 50% dos valores conforme contratualmente pactuado¹⁵⁷.

Em outros casos em que foi pleiteada a retenção de 50% das quantias pagas, os julgadores realizaram reduções da porcentagem, considerando-a abusiva. Veja-se alguns exemplos: (i) Apelação Cível nº 1001557-27.2018.8.26.0114, julgada em 26.05.2020, de relatoria da Dr. Viviani Nicolau, redução da cláusula penal para 20% dos valores pagos; (ii) Apelação Cível nº 1041053-37.2020.8.26.0100, julgada em 09.12.2020, de relatoria da Dr. Fernanda Gomes Camacho, redução da cláusula penal para 20% dos valores pagos; (iii)

¹⁵⁵ Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

(...)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

¹⁵⁶ Apelação Cível nº 1003615-37.2022.8.26.0704, p. 12.

¹⁵⁷ No mesmo sentido: Apelação Cível nº 1013971-94.2021.8.26.0003, julgada em 16.02.2023, de relatoria do Dr. Vitor Frederico Kumpel e Apelação Cível nº 1027150-53.2021.8.26.0405, julgada em 30.09.2022, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes.

Apelação Cível nº 1008583-50.2020.8.26.0100, julgada em 03.05.2021, de relatoria do Dr. Andrade Neto, manutenção da cláusula penal em 10% dos valores pagos; (iv) Apelação Cível nº 1007588-04.2018.8.26.0554, julgada em 15.07.2021, de relatoria do Dr. Neto Barbosa Ferreira, cláusula penal foi majorada para 25% dos valores pagos, contudo, a retenção de 50% pleiteada pelo vendedor foi considerada excessiva e abusiva; e (v) Apelação Cível nº 1018599-32.2021.8.26.0002, julgada em 31.08.2022, de relatoria do Dr. Ferreira da Cruz, redução da cláusula penal para 25% dos valores pagos.

O que se constata, portanto, quanto à aplicação de cláusula penal equivalente a 50% dos valores pagos, é a sua admissibilidade apenas nos casos envolvendo patrimônios no regime de afetação.

No caso de aplicação de cláusula de retenção no percentual de 40% dos valores pagos, poucos foram os resultados encontrados e, em todos eles, houve redução da cláusula penal, sob fundamentação de que a retenção de 40% dos valores pagos seria demasiadamente excessiva e prejudicial ao consumidor. Veja-se os casos encontrados: (i) Apelação Cível nº 1001229-44.2021.8.26.0615, julgada em 02.02.2023, de relatoria do Dr. Milton Carvalho, redução da cláusula penal para 25% dos valores pagos; (ii) Apelação Cível nº 1102825-69.2018.8.26.0100, julgada em 26.05.2021, de relatoria do Dr. Neto Barbosa Ferreira, redução da cláusula penal para 25% dos valores pagos; (iii) Apelação Cível nº 1004491-89.2020.8.26.0565, julgada em 07.05.2021, de relatoria da Dr. Fernanda Gomes Camacho, redução da cláusula penal para 20% dos valores pagos; e (iv) Apelação Cível nº 0012611-29.2010.8.26.0068, julgada em 29.10.2019, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro, não foi permitida a retenção de valores em razão da ocorrência de cessão de posição de promissária-compradora que jamais produziu efeitos com relação à promitente-vendedora.

No caso da Apelação Cível nº 1005912-78.2019.8.26.0362, julgada em 29.06.2023, de relatoria do Dr. José Augusto Genofre Martins, foi determinada a retenção de 30% dos valores pagos para o ressarcimento dos danos suportados pela vendedora. A porcentagem, apesar da apelação da compradora, foi mantida. Igualmente, na Apelação Cível nº 1025696-46.2022.8.26.0100, julgada em 08.03.2023, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro foi mantida a retenção de 30% dos valores pagos, com fundamento na admissão “*que a promitente vendedora compense os gastos próprios de administração e propaganda com a retenção de*

determinado percentual, que a jurisprudência tem fixado entre 20% e 30% do total pago pelo adquirente”¹⁵⁸.

No caso da Apelação Cível nº 1023662-22.2019.8.26.0224, julgada em 09.11.2021, de relatoria do Dr. Alexandre Marcondes, foi mantida a cláusula de retenção fixada em primeira instância, de 30% dos valores pagos, tendo entendido o magistrado que o valor se mostra suficiente para a compensação das despesas incorridas pela vendedora. No caso, havia pedido do comprador de aplicação das cláusulas contratuais, as quais previam a retenção de 10% do valor do contrato a título de taxa administrativa e cláusula penal correspondente a 20% do valor total do contrato. A manutenção da multa em 30% dos valores pagos considerou que o valor seria menos prejudicial ao consumidor do que a cumulação das duas penalidades indicadas no instrumento contratual.

Na Apelação Cível nº 1010079-43.2014.8.26.0224, julgada em 30.06.2021, de relatoria do Dr. Marcus Vinícius Rios Gonçalves, o julgador aplicou o artigo 413 do Código Civil para fixar a cláusula penal em 30% dos valores pagos. A cláusula contratual determinava a perda de 100% dos valores pagos. O magistrado sustentou que a porcentagem de 30% se mostraria razoável de acordo com entendimento do Superior Tribunal de Justiça, veja-se:

Como observou a própria sentença recorrida, o C. Superior Tribunal de Justiça tem admitido a perda entre 10 e 30% das prestações pagas. No caso dos autos, o valor da pena corresponde a 100% dos valores pagos, e a 10% da totalidade do preço, a despeito de o imóvel não ter sido entregue, podendo ser alienado em seguida.

Nessas circunstâncias, acolhe-se em parte o recurso, apenas para reduzir a cláusula penal para 30% do valor pago, devendo os réus restituir ao autor 70% do valor pago, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora desde o trânsito em julgado, tendo em vista a culpa dos autores pelo ocorrido.¹⁵⁹

Por outro lado, na Apelação Cível nº 1002073-30.2020.8.26.0291, julgada em 17.09.2021, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho, foi analisado pedido do vendedor, para aplicação da taxa de retenção de 30% em relação aos valores pagos, tendo em vista que a sentença apenas fixou a retenção de 10%. Contudo, a magistrada entendeu que a retenção de 30% dos valores se mostraria excessiva ao comprador, majorando a retenção de 10% apenas para 20% dos valores pagos. Fundamentou a decisão na razoabilidade e no fato de que 30% como retenção está acima dos valores amoldados pelo Superior Tribunal de Justiça. Igualmente,

¹⁵⁸ Apelação Cível nº 1005912-78.2019.8.26.0362, p. 8.

¹⁵⁹ Apelação Cível nº 1010079-43.2014.8.26.0224, p. 6.

na Apelação Cível nº 1001386-83.2017.8.26.0412, julgada em 16.12.2020, de relatoria do Dr. Rodolfo Pellizari, não foi acolhido o pedido de majoração da cláusula penal para 30% dos valores pagos, sendo mantida a retenção de 20% dos valores pagos¹⁶⁰.

A retenção de 25% dos valores pagos – teto de valores determinado pelo Superior Tribunal de Justiça – é bastante aplicada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A seguir, alguns casos a serem consultados: (i) Apelação Cível nº 1033601-32.2022.8.26.0576, julgada em 24.07.2023, de relatoria do Dr. João Pazine Neto; (ii) Apelação Cível nº 1008351-94.2022.8.26.0576, julgada em 19.07.2023, de relatoria do Dr. Benedito Antônio Okuno; (iii) Apelação Cível nº 1048287-45.2022.8.26.0506, julgada em 17.07.2023, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho; (iv) Apelação Cível nº 1000700-06.2021.8.26.0201, julgada em 16.06.2023, de relatoria do Dr. João Baptista Galhardo Júnior; (v) Apelação Cível nº 1102519-61.2022.8.26.0100, julgada em 14.06.2023, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi; (vi) Apelação Cível nº 1003270-76.2021.8.26.0358, julgada em 12.06.2023, de relatoria do Dr. Ademir Modesto de Souza; (vii) Apelação Cível nº 1004098-45.2020.8.26.0152, julgada em 02.06.2023, de relatoria da Dra. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; (viii) Apelação Cível nº 1008848-19.2021.8.26.0132, julgada em 15.05.2023, de relatoria do Dr. Ferreira da Cruz; (ix) Apelação Cível nº 1001956-18.2021.8.26.0222, julgada em 12.05.2023, de relatoria do Dr. Carlos Abrão; e (x) Apelação Cível nº 1000827-08.2022.8.26.0136, julgada em 02.05.2023, de relatoria da Dra. Viviani Nicolau.

Importante destacar que os casos acima mencionados são apenas alguns, a título de amostragem. Em geral, o fundamento para a fixação de retenção de 25% dos valores pelos magistrados é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Pertinente consignar a respeito da retenção que, para os compromissos de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, o Colendo Superior Tribunal de Justiça

¹⁶⁰ No mesmo sentido: Apelação Cível nº 1002990-81.2018.8.26.0400, julgada em 02.12.2020, de relatoria do Dr. Rodolfo Pellizari, manteve a retenção em 20% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1009688-22.2017.8.26.0309, julgada em 24.08.2020, de relatoria do Dr. Rodolfo Pellizari, manteve a retenção em 20% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1068755-89.2019.8.26.0100, julgada em 07.07.2020, de relatoria do Dr. Artur Marques, que fixou a retenção em 15% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1099620-32.2018.8.26.0100, julgada em 08.05.2020, de relatoria do Dr. Flávio Cunha da Silva, que manteve a retenção no percentual de 20%; Apelação Cível nº 1000089-94.2018.8.26.0189, julgada em 19.03.2020, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho, que manteve a retenção em 20% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1016426-64.2018.8.26.0576, julgada em 02.09.2019, de relatoria da Dra. Fernanda Gomes Camacho, que manteve a retenção em 20% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1029757-23.2017.8.26.0100, julgada em 14.08.2019, de relatoria do Dr. Erickson Gavazza Marques, que fixou a retenção em 10% dos valores pagos; e Apelação Cível nº 1010214-45.2017.8.26.0161, julgada em 17.06.2019, de relatoria do Dr. Enéas Costa Garcia, que manteve a retenção em 25% dos valores pagos.

fixou entendimento no sentido de serem lícitos os parâmetros entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) de retenção dos montantes pagos.¹⁶¹

Assim, sobre o valor cabível como restituição, para as hipóteses em que há a rescisão contratual de compromisso de venda e compra de imóvel motivada pelo adquirente, o C. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou como admissível a retenção na flutuação entre 10% e 25% dos valores pagos, esclarecendo que o percentual a ser retido deve ser avaliado conforme as peculiaridades do caso concreto.¹⁶²

Exatamente para prevenir todas essas discussões e tentar pacificar os diversos entendimentos sobre a matéria, a 2ª Seção do E. STJ reformulou o entendimento anterior e passou a determinar um percentual fixo de retenção de 25% das parcelas pagas, exatamente como forma de uniformizar a solução de litígios como esse ora em apreciação, prevenindo possíveis discussões, em sede de liquidação de sentença, que poderiam durar indefinidamente, e em prejuízo de todas as partes envolvidas.¹⁶³

E, como bem observou o douto Juízo a quo, no caso, as sanções contratuais previstas devem ser reduzidas, sob pena de iminente enriquecimento ilícito da promitente vendedora, que poderá lucrar novamente com a revenda do imóvel. Excluídas as demais penalidades que constam no contrato em questão, o percentual da multa, no caso dos autos, deve incidir sobre o montante das parcelas pagas e, segundo jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça deve variar, no total, entre 10% e 25%. Destarte, com base no disposto no artigo 413 do Código Civil, o percentual da cláusula penal deve ser reduzido para 25% das parcelas pagas, tendo em vista o montante adimplido, a fim de se restabelecer o equilíbrio contratual (fls. 125/126).¹⁶⁴

Contudo, apesar de diversos julgados fixarem a porcentagem de 25% a título de retenção, fato é que diversos outros aplicam valores menores – entre 5% e 20% – também com fundamento na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e de outros casos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No caso da Apelação Cível nº 1030672-26.2022.8.26.0576, julgada em 28.06.2023, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro, a retenção de 25% do montante pago pelos compradores foi considerada abusiva, tendo sido aplicado o artigo 413 do Código Civil para fixação da taxa de retenção em 20% dos valores pagos. O julgador fundamentou a redução no fato de que o valor seria “*flagrantemente excessivo*”, por ser em muito superior aos gastos normalmente suportados por loteadoras:

Fácil verificar que o montante arbitrado em sentença afigura-se flagrantemente excessivo, pois muito superior aos gastos normalmente suportados pela loteadora em operações dessa espécie. Nem há nos autos qualquer indício de dispêndio extraordinariamente elevado, a justificar semelhante multa.

¹⁶¹ Apelação Cível nº 1004829-56.2017.8.26.0278, julgada em 27.04.2023, de relatoria do Dr. José Augusto Genofre Martins.

¹⁶² Apelação Cível nº 1050061-67.2022.8.26.0100, julgada em 14.04.2023, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho.

¹⁶³ Apelação Cível nº 1004140-76.2021.8.26.0664, julgada em 13.03.2023, de relatoria do Dr. Márcio Boscaro.

¹⁶⁴ Apelação Cível nº 1001229-44.2021.8.26.0615, julgada em 02.02.2023, de relatoria do Dr. Milton Carvalho.

Note-se que a alteração legislativa não tarifou as perdas e danos, mas sim colocou um teto à cláusula penal.

Logo, o teto é de 10% sobre o valor do contrato, desde que previsto em cláusula expressa, que, no entanto, pode e deve ser reduzida pelo juiz, se considerá-la excessiva.

Ponderados esses fatores, e atendo ao escopo da cláusula penal, considero adequada a redução da multa para 20% do valor total pago. Trata-se de valor mais adequado às funções da cláusula penal e aos critérios previstos pelo art. 413 do Código Civil, e suficiente para ressarcir a requerida.¹⁶⁵

Igualmente, na Apelação Cível nº 1000566-65.2022.8.26.0549, julgada em 10.02.2023, de relatoria do Dr. Luiz Antonio Costa, a taxa de retenção contratual de 25% dos valores pagos foi considerada abusiva e reduzida para 20% dos valores, de acordo com os seguintes fundamentos:

In casu, tendo em vista (i) o valor pago pelos compradores, (ii) a possibilidade de comercializar o bem novamente, (iii) o tempo transcorrido entre a assinatura do contrato (outubro de 2016) e o pedido de desfazimento do negócio (maio de 2022) e (iv) a ausência de culpa da vendedora pela rescisão do negócio, entendo que o percentual de retenção fixado em 20% está perfeitamente adequado à hipótese em apreço, vez que indeniza suficientemente.¹⁶⁶

Contudo, parece lógico que a cláusula penal pactuada, se dentro dos limites legais, seja mantida, a menos que existe uma absurda desproporção. Fato é que para a aplicação do artigo 413 do Código Civil (**CAPÍTULO 3**, *supra*) seja considerada a situação em que se encontra o credor. O mero fato do bem poder novamente ser comercializado é suficiente para a redução de uma cláusula penal que se encontra dentro dos limites da legislação?

Por fim, foram encontrados expressivos casos em que foi aplicada a taxa de 10% do valor do contrato a título de cláusula penal, nos limites do artigo 32-A da Lei nº 13.786/2018. Há casos em que o julgador manteve a aplicação da multa de 10% do valor do contrato, em concordância ao artigo de lei¹⁶⁷. Contudo, há expressivos casos em que houve redução da

¹⁶⁵ Apelação Cível nº 1030672-26.2022.8.26.0576, p. 9.

¹⁶⁶ Apelação Cível nº 1000566-65.2022.8.26.0549, p. 7.

¹⁶⁷ Veja-se os seguintes casos: Apelação Cível nº 1000326-34.2022.8.26.0272, julgada em 20.06.2023, de relatoria da Dra. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 1000506-08.2022.8.26.0383, julgada em 15.06.2023, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi; Apelação Cível nº 1046091-23.2021.8.26.0576, julgada em 26.10.2022, de relatoria da Dra. Maria do Carmo Honório; Apelação Cível nº 1001521-52.2020.8.26.0651, julgada em 08.09.2022, de relatoria do Dr. J. L. Mônaco da Silva; Apelação Cível nº 1031138-51.2021.8.26.0577, julgada em 31.08.2022, de relatoria do Dr. Miguel Brandi; Apelação Cível nº 1016568-58.2020.8.26.0007, julgada em 30.11.2021, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi.

cláusula penal em razão de suposta excessividade da retenção de 10% dos valores totais do contrato¹⁶⁸.

Como visto, a análise das taxas de retenção não é feita em apartado aos casos em que há redução da cláusula penal (ou mesmo, contra a lei e contra a doutrina, a majoração aplicada pelos tribunais). Fato é que são muitos os casos em que as taxas de retenção são reduzidas sob fundamento de equidade, sem, contudo, haver devida comprovação da necessidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil. Salta aos olhos a quantidade de casos que, mesmo diante das limitações consumeristas (fixação máxima de retenção de 25% dos valores pagos ou de 10% do valor do contrato), decidem por aplicar a redução equitativa da cláusula penal.

¹⁶⁸ Veja-se os seguintes casos: Apelação Cível nº 1008480-34.2022.8.26.0048, julgada em 05.07.2023, de relatoria do Dr. Miguel Brandi, que limitou a cláusula penal para 20% dos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1022542-20.2022.8.26.0100, julgada em 23.06.2023, de relatoria do Dr. Luiz Antônio de Godoy, que reduziu a cláusula penal para 20% dos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1010533-20.2021.8.26.0566, julgada em 16.06.2023, de relatoria do Dr. Luiz Antônio de Godoy, reduziu a cláusula penal para 10% dos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1005003-65.2022.8.26.0189, julgada em 13.06.2023, de relatoria do Dr. Fernando Sastre Redondo, que fixou a cláusula penal em 20% dos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1003923-33.2022.8.26.0006, julgada em 05.06.2023, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro, que fixou a cláusula penal em 20% dos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1002915-41.2020.8.26.0022, julgada em 20.05.2023, de relatoria do Dr. Álvaro Passos, que limitou a cláusula penal aos valores efetivamente pagos; Apelação Cível nº 1029025-20.2019.8.26.0602, julgada em 23.05.2023, de relatoria do Dr. Miguel Brandi, que fixou a cláusula penal em 20% dos valores pagos; Apelação Cível nº 1004641-80.2020.8.26.0400, julgada em 17.10.2022, de relatoria do Dr. Fernando Marcondes, que limitou os 10% ao valor efetivamente pago pelo comprador.

CAPÍTULO 5. CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM PERDAS E DANOS

No julgamento dos Recursos Especiais nº 1.635.428/SC e nº 1.498.484/DF, em 22.05.2019, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão foi fixada a seguinte tese jurídica: “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”. Tal tese foi fixada no Superior Tribunal de Justiça como Tema 970 do STJ.

Diante disso, passa-se a analisar de que maneira a cumulação da cláusula penal é discutida no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no Superior Tribunal de Justiça. Preliminarmente, tendo em vista a frequente utilização do instituto dos lucros cessantes pelos tribunais, será proposta uma discussão quanto à adequação da aplicação teórica.

A) Preliminar discussão quanto aos “*lucros cessantes presumidos*”

Antes de adentrar na análise da possibilidade de cumulação da cláusula penal com outros valores, este trabalho antecipará uma discussão quanto à utilização dos lucros cessantes nos casos envolvendo compromissos de compra e venda e atrasos na entrega das obras. Como se verá nos subcapítulos abaixo, são diversos os casos que tratam da possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal, o que permite inferir que lucros cessantes são, frequentemente, objeto de análise nestes casos.

Fato é que o dano não é somente o desfalque sofrido, mas tudo aquilo que deixou de fazer parte do patrimônio do indivíduo prejudicado e, em razão disso, o dano, em toda a sua extensão “há de abranger aquilo que efetivamente se perdeu e aquilo que se deixou de lucrar”¹⁶⁹. Com isso, pensando-se que “se a indenização é um meio indireto de obrigar o devedor a cumprir a sua obrigação, colocando o credor na mesma situação em que ficaria se o contrato tivesse sido executado, claro está que a indenização carece abranger os lucros

¹⁶⁹ ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. *Da inexecução das obrigações e suas conseqüências*. 5ª ed. São Paulo, Saraiva, 1980, p. 173.

cessantes”¹⁷⁰, que podem ser definidos como “*ganhos que eram certos ou próprios de nosso direito, que foram frustrados por ato alheio de outrem*”¹⁷¹.

Considerados esses parâmetros, a determinação do lucro cessante, em cada caso concreto, deverá considerar o que o credor lesado razoavelmente deixou de perceber em razão do evento danoso.

Contudo, apesar de existir bastante voz na doutrina a respeito da necessidade de que os lucros cessantes sejam demonstrados – ou seja, não basta o dano, sendo necessária também a demonstração de que eram ganhos certos, frustrados unicamente por ato alheio –, fato é que os tribunais cada vez mais tem fixado entendimento no sentido de que o atraso do promitente-vendedor para a entrega do bem gera dano material ao promissário-comprador, dano este tratado como lucro cessante. Em alguns casos os julgados até mesmo sustentam a existência presumida dos lucros cessantes, sem necessidade de produção probatória.

Não parece ser pertinente tratar esses danos materiais presumidos como lucros cessantes. E mais do que isso, tendo em vista que os tribunais fixaram porcentagens entre 0,5% e 1% do valor do bem por mês para os casos de atraso, os supostos lucros cessantes sequer são analisados no caso a caso, apenas se aplica uma estimativa consolidada, sem se questionar sequer se a extensão do dano realmente abarcaria tais valores. Os lucros cessantes assim se transformam em danos calculados com simples presunção de dano, indo diametralmente contra a definição do instituto jurídico *per se*.

Por exemplo, na Apelação Cível nº 1002241-76.2022.8.26.0286, julgada em 13.07.2023 6ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Dr. Vito Guglielmi os lucros cessantes foram fixados em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, com fundamento unicamente em jurisprudência anterior:

Nessas hipóteses, como já decidi na Apelação Cível nº. 0002739-92.2008.8.26.0477 da Comarca de Praia Grande, melhor a adoção do critério usual da jurisprudência, que estabelece em 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, a importância a ser paga, pela ré, a título de compensação aos autores.¹⁷²

¹⁷⁰ CARVALHO SANTOS, João Manoel. *Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. XIV. 11ª ed. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1986, pp. 255-256.

¹⁷¹ STOCCO, Rui. *Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência*. 7ª ed. São Paulo: RT, 2007, pp. 1.270-1.271.

¹⁷² Apelação Cível nº 1002241-76.2022.8.26.0286

De igual maneira foi decidido na Apelação Cível nº 0063450-46.2012.8.26.0114, julgada em 04.04.2023 1ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Dr. Rui Cascaldi, na qual o valor de 0,5% foi arbitrado com base, também, em solução anteriormente adotada pela Câmara sobre o tema:

Destarte, uma vez albergada pela sentença recorrida a multa invertida postulada na inicial, dos quais não abriu mão a autora e contra a qual não houve recurso da ré, esta deve ser imputada no valor da indenização a que faz jus a adquirente, arbitrada em 0,5% do valor do contrato, por mês de atraso, corrigidos desde cada vencimento pela Tabela Prática deste TJSP e acrescidos de juros legais desde a citação.

Ressalta-se que tal solução já foi adotada por esta Câmara no julgamento da Apelação nº 1038705-34.2016.8.26.0602, recentemente ocorrido, em 27 de fevereiro deste ano de 2023, do qual teve a participação deste relator.¹⁷³

Em análise de tais casos se pode perceber que a aplicação dos lucros cessantes carece de adequação. Complexa é a normalização de fixações de supostas indenizações por lucros cessantes baseadas em mero arbitramento do julgador, desconsiderando-se, por diversas vezes, os fatos concretos e o conjunto probatório. E mais do que isso, não é difícil imaginar que um comprador de imóvel que intenta unicamente adquirir o bem para o alugar possa passar alguns meses sem conseguir um interessado para locar o imóvel. Além disso, ao se fixar os lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel para um bem na cidade de São Paulo, em bairro com intensa demanda de aluguéis, e os mesmos 0,5% do valor do imóvel para um bem em cidade pouco movimentada, com pouquíssima demanda de aluguéis, adota-se um mesmo parâmetro que nem sempre corresponde à demanda. Ou seja, a fixação de tais valores a título de “*lucros cessantes presumidos*” muitas vezes não corresponde à realidade.

No caso da fixação de lucros cessantes, é fundamental que haja alguma prova de verossimilhança do pedido condenatório: a comprovação de que havia interessados em alugar o imóvel ou mesmo a comprovação de diminuição de receita de uma empresa por não ter recebido o local em que exerceria suas atividades nos termos pactuados no compromisso de compra e venda.

Em razão disso, uma solução que parece mais razoável, e ainda pouco explorada pela doutrina, seria aplicar nestes casos o dano pela privação de uso. O direito de propriedade abarca os direitos de uso e fruição da coisa, e, se o titular da coisa é privado de tais faculdades, seu direito de propriedade é afetado. Como tais faculdades inerentes ao domínio ostentam

¹⁷³ Apelação Cível nº 0063450-46.2012.8.26.0114

patrimonialidade, não podem deixar de ter preço, de modo que a violação ao direito de propriedade em questão gera lesão no patrimônio¹⁷⁴.

Em artigo sobre o tema, Rodrigo da Guia Silva destaca exatamente a situação do dano pela privação de uso nos casos de atrasos na entrega da obra, e como, em tais situações, a jurisprudência trata como casos de aplicação de lucros cessantes:

Demonstrada a possibilidade, em linha de princípio, de reconhecimento de dano emergente autônomo em consequência da privação do uso, cumpre mencionar outras hipóteses de danos decorrentes do mesmo evento lesivo, já reconhecidas de mais longa data por doutrina e jurisprudência pátrias. Nesse sentido, uma significativa tendência jurisprudencial reconhece a indenizabilidade de lucros cessantes em situações de privação do uso. Tais situações podem ser divididas em dois principais grupos. O primeiro deles diz respeito ao adquirente que se vê privado do uso de imóvel recém-comprado em decorrência de atraso culposo do alienante na entrega do bem. Em tais situações, o STJ parte da presunção de que o adquirente sofre lucros cessantes, atribuindo ao alienante a responsabilidade como decorrência da mora contratual.¹⁷⁵

Contudo, vale lembrar que, assim como outros danos causados, o dano pela privação do uso necessita de “*prova da lesão a interesse merecedor de tutela causada pela supressão de uma efetiva vantagem que o titular auferiria com o uso do bem.*”¹⁷⁶ Ou seja, há que se analisar se o titular do bem efetivamente possuía intenções de uso do bem. Nos casos em que não há a intenção de uso, não existe vantagem a ser suprimida pela privação do uso.

Como destacado por Rodrigo da Guia Silva, de fato, em casos nos quais não há intenção do proprietário de locar o bem ou de extrair dele qualquer espécie de lucro cria-se complexidades quanto à presunção de lucros cessantes. “*Em casos como esses, afirmar que o adquirente faz jus, como no entendimento do STJ, a lucros cessantes presumidos, normalmente calculados com base no valor do aluguel de imóveis semelhantes (que jamais poderia ser auferido caso tivesse ocorrido a tempestiva imissão na posse), resulta em verdadeira contradição em termos*”¹⁷⁷.

¹⁷⁴ TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Privação do uso: dano ou enriquecimento por intervenção?* Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, vol. 9, n. 3, set./dez. 2014, p. 1.623.

¹⁷⁵ SILVA, Rodrigo da Guia. *Danos por privação do uso: estudo da responsabilidade civil à luz do paradigma do dano injusto.* Revista de Direito do Consumidor, vol. 107, pp. 89-122, set-out 2016.

¹⁷⁶ TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Privação do uso: dano ou enriquecimento por intervenção?* Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, vol. 9, n. 3, set./dez. 2014, p. 1.625.

¹⁷⁷ SILVA, Rodrigo da Guia. *Danos por privação do uso: estudo da responsabilidade civil à luz do paradigma do dano injusto.* Revista de Direito do Consumidor, vol. 107, pp. 89-122, set./out., 2016.

Posto isso, parece pertinente uma reflexão quanto ao melhor cabimento do dano por privação de uso nos casos de atraso na entrega da obra, envolvendo compromissos de compra e venda, do que a aplicação de “*lucros cessantes presumidos*”. Todavia, tendo em vista que os tribunais se utilizam frequentemente da terminologia “*lucros cessantes*”, a análise apresentada neste trabalho se utilizará do mesmo termo, com o intuito de apresentar ao leitor conclusões estritamente baseadas no que é decidido pelos tribunais pátrios.

B) Superior Tribunal de Justiça

Como exposto anteriormente, o Superior Tribunal de Justiça fixou o Tema 970, no qual impede a cumulação da cláusula penal moratória que tem finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação com lucros cessantes. Tendo isso em mente, dos 113 julgados analisados entre 1º de agosto de 2018 e 1º de agosto de 2023, 26 deles tratam da impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, 3 tratam da impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras e outros 3 possibilitam a cumulação de cláusula penal com lucros cessantes.

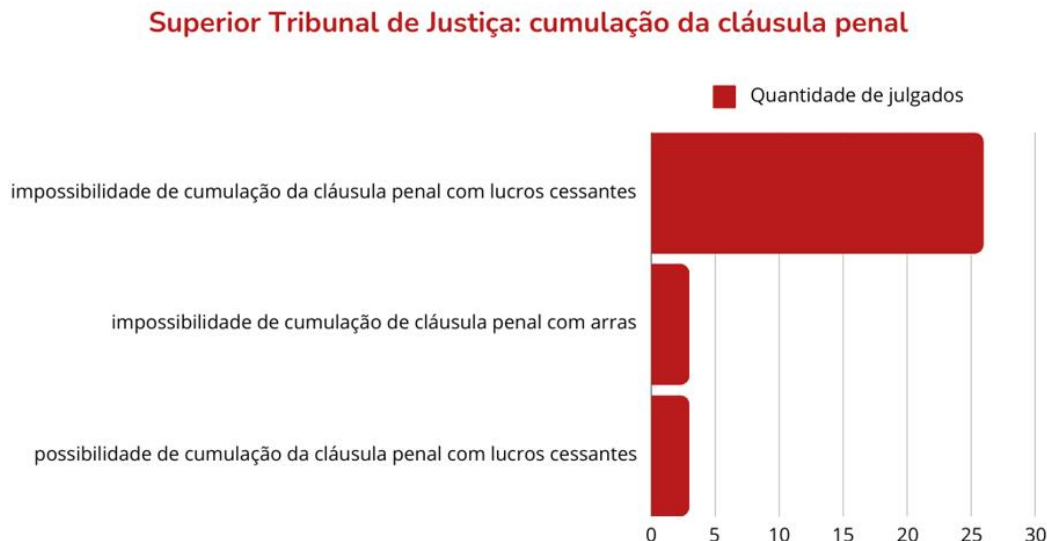


Gráfico 8 – cumulação da cláusula penal no Superior Tribunal de Justiça
Fonte: produzida pela autora, 2024

Dentre os julgados que não permitem a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, a unanimidade dos casos envolve atraso na entrega da obra com cláusula penal equivalente ao valor locativo – aplicando-se o tema 970 do Superior Tribunal de Justiça sem a

cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Veja-se abaixo alguns trechos dos referidos casos¹⁷⁸:

<p>Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.741.212/RN</p>	<p>“Contudo, é sólido o entendimento do STJ, firmado no Tema n. 970, de que “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”.</p> <p>De fato, esta Corte Superior tem excepcionalmente relativizado essa vedação de cumulação, sobretudo nas hipóteses em que o promitente-comprador demonstra, como consequência do desfazimento da promessa de compra e venda por culpa da construtora, ter experimentado prejuízos materiais superiores ao valor decorrente da aplicação da multa moratória, o que não é o caso dos autos, contudo. A bem da verdade, a multa moratória objeto desta controvérsia, fixada em 2% sobre o valor do contrato, já é bem superior ao “valor equivalente ao locativo” do imóvel, normalmente na faixa entre 0,5%</p>
--	---

¹⁷⁸ Os casos, para consulta, são: (i) Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado em 25.09.2019, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (ii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.741.212/RN, julgado em 15.05.2023, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (iii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.921.981/RN, julgado em 17.04.2023, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (iv) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.079.545/MG, julgado em 27.03.2023, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (v) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.893.317/DF, julgado em 28.11.2022, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (vi) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.168.919/RJ, julgado em 28.11.2022, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro; (vii) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.073.246/RS, julgado em 10.10.2022, de Relatoria do Ministro Moura Ribeiro; (viii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.939.821/RJ, julgado em 14.02.2022, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (ix) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.930.574/RJ, julgado em 25.10.2021, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (x) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.931.296/PR, julgado em 25.10.2021, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (xi) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.938.788/RJ, julgado em 20.09.2021, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.883.347/RJ, julgado em 04.10.2021, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (xiii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.870.646/SP, julgado em 18.05.2021, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (xiv) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.912.386/SP, julgado em 26.04.2021, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (xv) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.706.548/SP, julgado em 21.09.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xvi) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.871.054/SP, julgado em 28.09.2020, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (xvii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.795.662/RN, julgado em 14.09.2020, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xviii) Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.252.902/AM, julgado em 28.09.2020, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti; (xix) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.426.568/SC, julgado em 31.08.2020, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; (xx) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.808.284/RJ, julgado em 10.08.2020, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze; (xxi) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.509.982/SE, julgado em 26.11.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xxii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.606.103/RN, julgado em 21.11.2019, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão; (xxiii) Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.001.266/SE, julgado em 29.10.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xxiv) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.735.131/SP, julgado em 08.10.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; (xxv) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.243.220/GO, julgado em 27.08.2019, de relatoria do Ministro Raul Araújo; e (xxvi) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.694.895/SE, julgado em 19.11.2018, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro.

	e 1% sobre o valor do bem, de modo que a indenização pela demora na entrega das chaves já se encontra em quantia razoável.”
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.921.981/RN	“Outrossim, "a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (Tema 970/STJ).”
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.079.545/MG	“Ademais, a cláusula penal moratória não pode ser cumulada com lucros cessantes, tendo em vista que caracterizam soma de verbas de mesma natureza (compensatórias), conforme entendimento também firmado em sede de recurso especial repetitivo, nos seguintes termos: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (Tema/STJ n. 970).”
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.893.317/DF	“Ademais, a cláusula penal moratória não pode ser cumulada com lucros cessantes, tendo em vista que caracterizam soma de verbas de mesma natureza (compensatórias), conforme entendimento também firmado em sede de recurso especial repetitivo, nos seguintes termos: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (Tema/STJ n. 970).”
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.939.821/RJ	“Quanto à tese de que o acórdão guerreado se encontra em descompasso com o Tema 970/STJ, convém destacar a tese firmada quando do julgamento da questão que lhe é inerente por este Tribunal Superior, sob o rito dos recursos repetitivos: a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.938.788/RJ	“Diante disso, mostrou-se correta a decisão singular, que aplicou à espécie a Tese fixada no Tema 970/STJ, segundo a qual “[a] cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”.”

Com isso, pode-se notar que a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes nos termos do tema 970 do Superior Tribunal de Justiça tem sido objeto de

quantidade expressiva de julgados, havendo uma jurisprudência consolidada para aplicação do referido tema.

No mesmo sentido, foram localizados três casos que tratam da impossibilidade da cumulação de arras com a cláusula penal. São eles: (i) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925/PR, julgado em 26.06.2023, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; (ii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.831.105/SP, julgado em 01.03.2021, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira; e (iii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 906.340/DF, julgado em 30.08.2018, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti.

No caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925/PR discutia-se a rescisão de compromisso de compra e venda a pedido do promitente-comprador. No caso, foi fixada taxa de retenção de 10% dos valores pagos. Havia pedido de retenção, também, das arras, o qual foi negado sob o fundamento abaixo apresentado:

Acerca do tema, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de não ser possível cumular cláusula penal compensatória – consubstanciada na retenção das parcelas pagas – com o instituto das arras, sob pena de violar o princípio non bis in idem e gerar enriquecimento sem causa do promitente-vendedor.

Nesse contexto, evidenciado que, na hipótese de inadimplemento do contrato, as arras apresentam natureza indenizatória, desempenhando papel semelhante ao da cláusula penal compensatória, é imperiosa a conclusão no sentido da impossibilidade de cumulação de ambos os institutos, princípio geral da proibição do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).¹⁷⁹

No Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.831.105/SP também era discutida a rescisão do compromisso de compra e venda motivada pelo adquirente com aplicação de taxa de retenção. O acórdão foi fundamentado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de não ser possível cumular cláusula penal compensatória com arras:

Acerca do tema, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de não ser possível cumular cláusula penal compensatória – consubstanciada na retenção das parcelas pagas – com o instituto das arras, sob pena de violar o princípio non bis in idem e gerar enriquecimento sem causa do promitente-vendedor.¹⁸⁰

Por fim, no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 906.340/DF foi discutida também a resolução da promessa de compra e venda do imóvel. O acórdão foi

¹⁷⁹ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925/PR, p. 8.

¹⁸⁰ Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.831.105/SP, p. 11.

fundamentado na existência de uma mesma função desempenhada pelas arras confirmatórias e pela cláusula penal, impedindo a sua cumulação:

No mérito, andou bem o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios ao não permitir incidir a cláusula penal cumulativamente com a perda das arras confirmatórias, na hipótese de resolução de contrato pelo promitente comprador que, reconhecendo a impossibilidade de continuar com o pagamento, preferiu encerrar o vínculo. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, essa cumulação configura bis in idem, devido à identidade da função específica desempenhada pelas arras confirmatórias e pela cláusula penal.¹⁸¹

Fato é que para o Superior Tribunal de Justiça não devem ser cumulados valores a título de cláusula penal com valores representativos de arras. No caso, importante rememorar que as arras podem ser confirmatórias ou penitenciais, e, para ambas as arras, o Superior Tribunal de Justiça entende pela impossibilidade de cumulação com a cláusula penal. No caso do Recurso Especial nº 1.612.652/DF, julgado em 26.09.2017, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a cumulação foi considerada inadmissível em razão da natureza indenizatória das arras nos casos em que há inadimplemento contratual. No caso, o acórdão fixou entendimento no sentido de que, havendo cláusula penal e arras no contrato, deve prevalecer a retenção das arras ou a sua restituição cumulada ao valor equivalente. O fundamento para a prevalência das arras é o de que *“as arras, por constituírem prestação já realizada mediante a entrega de uma soma em dinheiro ou outro bem móvel, possuem natureza real, que prevalece sobre a natureza meramente pessoal da cláusula penal. As arras representam prestação entregue, enquanto a cláusula penal é prestação apenas prometida.”*

Ainda, no julgamento do Recurso Especial nº 1.831.105/SP, julgado em 01.03.2021, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira, foi fixado entendimento de impossibilidade de retenção da cláusula penal cumulada com arras confirmatórias.

Passa-se, agora, a analisar os três julgados encontrados nos quais se permitiu a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Abaixo, serão analisados os fundamentos decisórios. Tais casos são: (i) Recurso Especial nº 2.025.166/RS, julgado em 13.12.2022, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; (ii) Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.997.393/RJ, julgado em 16.05.2022, de relatoria do Ministro Antônio Carlos

¹⁸¹ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 906.340/DF, p. 3.

Ferreira; e (iii) Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.917.837/RJ, julgado em 29.06.2021, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

O Recurso Especial nº 2.025.166/RS envolve compromisso de compra e venda no qual a vendedora atrasou em mais de três anos a entrega das obras. Como provado pelos compradores, adquiriram o imóvel para se situarem em região próxima da escola da filha. Contudo, em razão do atraso, foi necessário que alugassem outro imóvel nos arredores. Apesar da previsão da cláusula penal no contrato, os compradores pleitearam apenas pretensão reparatória fundamentada em danos materiais. Na decisão, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva salientou que o Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça não impede que a cláusula penal seja cumulada com lucros cessantes em situações em que se faz necessária a complementação da indenização:

Com efeito, já se admite na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que a melhor compreensão da tese fixada no Tema 970 permite a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes para se obter a complementação da indenização quando, em se tratando de cláusula penal moratória, o valor de indenização previsto não se adegue ao valor minimamente esperado dos locativos.¹⁸²

No caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.997.393/RJ foi fixada pelo Tribunal *a quo* a possibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. No julgamento do agravo interno, assim, o relator Antônio Carlos Ferreira entendeu que a rediscussão do tema esbarraria na súmula 7, mantendo a cumulação dos valores. O fundamento utilizado pelo Tribunal foi o de que na “*situação em que a cláusula penal prevista no contrato e efetivamente quitada, independente de sua natureza jurídica, não corresponda, na realidade dos fatos, ao verdadeiro valor indenizatório a que o adquirente tem direito, em vistas de atraso na entrega do imóvel. Nesses casos, será válida a cumulação da referida cláusula com a condenação por lucros cessantes.*”¹⁸³

No Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.917.837/RJ discutia-se caso de atraso injustificado na entrega do bem. O fundamento para não aplicação do Tema 970 foi o seguinte:

No caso em análise, a Corte de origem entendeu pela possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, condenando a parte recorrente ao pagamento dos dois institutos jurídicos, por entender que “a multa revertida não é apta a reparar os prejuízos sofridos, posto não possuir equivalência com os locativos, devendo ser fixado os lucros cessantes, equivalentes ao que o autor deixou de auferir

¹⁸² Recurso Especial nº 2.025.166/RS, p. 14.

¹⁸³ Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.997.393/RJ, p. 8.

em razão da mora na entrega a ser apurado em sede de liquidação de sentença (fl. 574).

O posicionamento adotado no acórdão está em consonância com o entendimento firmado por esta, quando o uniformizou, ao julgar os recursos especiais repetitivos REsp 1635428/SC e 1498484/DF, no sentido de que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.¹⁸⁴

Assim, vê-se que a aplicação do Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça não pode – e nem deve – ser utilizada de maneira automática em todo e qualquer caso. Como foi possível observar nos três casos por último analisados, é possível que a cláusula penal seja cumulada com lucros cessantes em determinados casos, sendo fundamental que cada caso envolvendo compromissos de compra e venda e cláusula penal seja analisado com a devida atenção para as peculiaridades concretas.

C) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Dentre os 2.082 julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo analisados neste trabalho, 707 tratam de possibilidades – ou impossibilidades – de cumulação da cláusula penal com outros valores – como perdas e danos, arras e lucros cessantes. Assim, a discussão quanto à cumulação de cláusulas penais com outros valores representa aproximadamente 34% dos casos analisados neste trabalho.

¹⁸⁴ Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.917.837/RJ, pp. 5/6.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: cumulação da cláusula penal

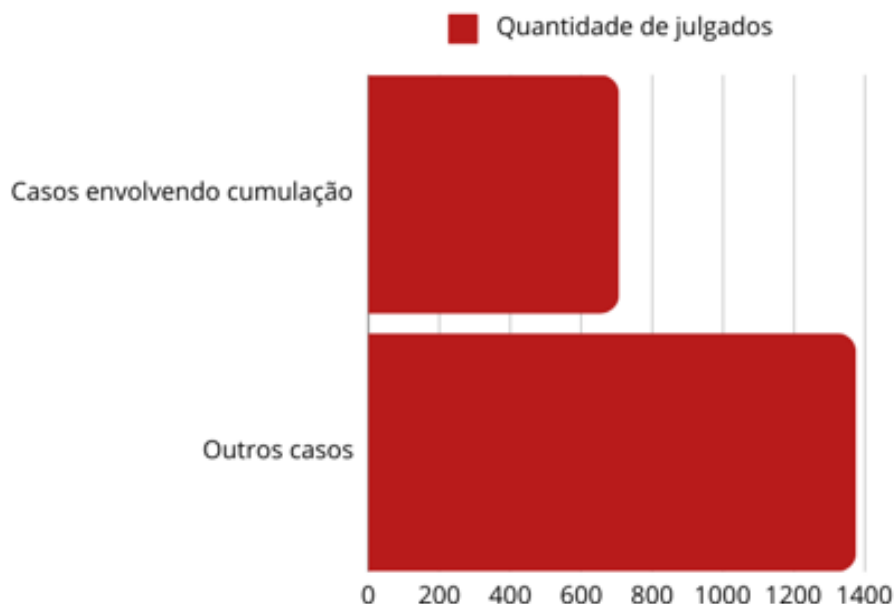


Gráfico 9 – cumulação da cláusula penal no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Fonte: produzida pela autora, 2024

Com a consolidação do Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça, grande quantidade dos casos analisados são fundamentados no tema em questão. Assim, passa-se a analisar abaixo casos em que os julgadores entenderam pela impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, com fundamentação no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça.

Tendo em vista que são muitos os casos com aplicação do Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça¹⁸⁵, a análise abaixo será de alguns casos, que, de maneira amostral, demonstrarão o entendimento que é reiterado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Alguns dos casos em que o Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça é aplicado no sentido de impossibilitar a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes são: (i) Agravo Interno Cível nº 1022493-36.2019.8.26.0309, julgada em 16.06.2023, de relatoria do Dr. Beretta da Silveira; (ii) Apelação Cível nº 1001985-07.2020.8.26.0286, julgada em 04.05.2023, de relatoria da Dra. Maria Salete Corrêa Dias; (iii) Apelação Cível nº 1003656-30.2021.8.26.0642, julgada em 28.04.2023, de relatoria do Dr. Mourão Neto; (iv) Apelação

¹⁸⁵ Pesquisando-se “970” no anexo A deste trabalho, são gerados 338 resultados.

Cível nº 1006877-95.2015.8.26.0071, julgada em 20.04.2023, de relatoria do Dr. Enéas Costa Garcia; (v) Apelação Cível nº 1003100-91.2020.8.26.0309, julgada em 18.04.2023, de relatoria do Dr. Álvaro Passos; (vi) Apelação Cível nº 0063450-46.2012.8.26.0114, julgada em 04.04.2023, de relatoria do Dr. Rui Cascaldi; (vii) Apelação Cível nº 1024171-87.2021.8.26.0577, julgada em 09.05.2022, de relatoria do Dr. Henrique Rodrigues Clavisio; (viii) Apelação Cível nº 1013197-50.2015.8.26.0011, julgada em 01.12.2021, de relatoria do Dr. Pedro de Alcântara da Silva Filho; (ix) Apelação Cível nº 1014883-91.2015.8.26.0071, julgada em 25.11.2020, de relatoria do Dr. Silvério da Silva; (x) Apelação Cível nº 1028818-39.2017.8.26.0554, julgada em 14.10.2020, de relatoria do Dr. Piva Rodrigues; (xi) Apelação Cível nº 1091291-02.2016.8.26.0100, julgada em 19.05.2020, de relatoria do Dr. Theodureto Camargo; (xii) Apelação Cível nº 1002720-42.2019.8.26.0038, julgada em 18.05.2020, de relatoria da Dra. Lígia Araújo Bisogni; (xiii) Apelação Cível nº 1004281-34.2014.8.26.0602, julgada em 14.05.2020, de relatoria da Dra. Rosangela Telles; (xiv) Apelação Cível nº 1053403-70.2014.8.26.0002, julgada em 07.05.2020, de relatoria da Dra. Hertha Helena de Oliveira; e (xv) Apelação Cível nº 1036269-25.2017.8.26.0002, julgada em 05.05.2020, de relatoria do Dr. Luiz Antônio de Godoy.

Nestes casos, assim como em múltiplos outros¹⁸⁶, os magistrados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo fundamentaram suas decisões no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça. Veja-se abaixo alguns trechos de acórdãos sobre o tema:

Em que pesem as alegações dos autores, havendo previsão de cláusula penal para o inadimplemento, não há que se falar em cumulação de lucros cessantes com as multas previstas contratualmente, nos termos dos Temas 970 e 971 - REsp nº 1614721/DF e nº 1631485/DF; REsp 1635428/SC e REsp 1498484/DF.¹⁸⁷

O STJ em sede de recurso repetitivo, firmou a tese que possível a aplicação da multa por equiparação para a vendedora quando o contrato a estipular somente para o

¹⁸⁶ Apelação Cível nº 1006906-96.2015.8.26.0152, julgada em 16.10.2019, de relatoria do Dr. Enéas Costa Garcia; Apelação Cível nº 1015665-73.2016.8.26.0068, julgada em 02.10.2019, de relatoria do Dr. Jair de Souza; Apelação Cível nº 1000514-94.2014.8.26.0114, julgada em 02.10.2019, de relatoria da Dra. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 1010224-41.2014.8.26.0114, julgada em 01.10.2019; Apelação Cível nº 1001761-79.2014.8.26.0577, julgada em 01.10.2019; Apelação Cível nº 4000896-21.2013.8.26.0292, julgada em 01.10.2019, todas julgadas pelo Dr. Enéas Costa Garcia; Apelação Cível nº 1002717-68.2015.8.26.0704, julgada em 12.06.2019, de relatoria do Dr. Jair de Souza; Apelação Cível nº 1011976-14.2015.8.26.0405, julgada em 19.06.2019, de relatoria do Dr. Jair de Souza; Apelação Cível nº 1020905-39.2014.8.26.0577, julgada em 17.07.2019, de relatoria do Dr. Erickson Gavazza Marques; Apelação Cível nº 1018724-25.2016.8.26.0309, julgada em 08.08.2019, de relatoria do Dr. Natan Zelinski de Arruda.

¹⁸⁷ Apelação Cível nº 1110010-66.2015.8.26.0100, julgada em 15.09.2020, de relatoria da Dra. Maria do Carmo Honório.

comprador (tema 971). Entendeu, no entanto, pela impossibilidade de cumulação desta com os lucros cessantes.¹⁸⁸

No caso sub judice a parte requereu e obteve indenização pelo lucro cessante em percentual do contrato, aplicado mensalmente durante o período de mora, de modo que incabível cumulação com cláusula penal moratória, razão pela qual fica acolhido o recurso das rés para exclusão da condenação ao pagamento de juros mensais na forma que constou da sentença.¹⁸⁹

Pois bem, no que concerne a multa penal moratória, observa-se in casu sua cumulação com lucros cessantes em razão do inadimplemento do vendedor, nos casos de atraso na entrega de imóvel em construção, cujo assunto é objeto do tema 970 (STJ).¹⁹⁰

No caso concreto, inviável a aplicação da cláusula penal moratória invocada pela autora (cláusula 4.2, fls. 34/35). A promissória compradora já obteve a indenização por lucros cessantes, de sorte a impedir a cumulação da multa de mora prevista na avença, de acordo com a Tese 970.

Embora não seja estabelecida em valor equivalente ao locativo como alude de modo exemplificativo a Tese 970, a multa invocada pela autora tem expressa natureza moratória. Assim, sua cumulação à indenização de lucros cessantes, já concedida, representaria inadmissível *bis in idem* e, portanto, violaria a Jurisprudência do STJ fixada em casos repetitivos.

Ademais, mesmo que se pudesse cogitar de aplicação da referida cláusula penal, por se mostrar abusiva, seria o caso de redução equitativa da penalidade, equiparando-a ao ressarcimento material advindo dos lucros cessantes, estes já concedidos à autora, repita-se.¹⁹¹

Nos casos acima expostos não se pode incidir e cláusula penal cumulada aos lucros cessantes tendo em vista que a cláusula penal é moratória, com finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, sendo estabelecida, via de regra, em valor equivalente ao locatício. Os lucros cessantes, por sua vez, enquanto verbas a título de perdas e danos, se cumulados com a cláusula penal configuraria *bis in idem*, vedado pela ordem jurídica brasileira.

Pode-se questionar o leitor deste trabalho: havendo previsão de lucros cessantes e de cláusula penal, qual delas seria aplicada ao caso, tendo em vista que a cumulação seria geradora de *bis in idem*?

De acordo com a Apelação Cível nº 1018857-58.2018.8.26.0451, julgada em 13.04.2020, de relatoria do Dr. Alcides Leopoldo, é critério do consumidor a opção entre a

¹⁸⁸ Apelação Cível nº 1112932-80.2015.8.26.0100, julgada em 27.08.2020, de relatoria do Dr. Silvério da Silva.

¹⁸⁹ Apelação Cível nº 1021163-59.2013.8.26.0100, julgada em 26.11.2019, de relatoria do Dr. Enéas Costa Garcia.

¹⁹⁰ Apelação Cível nº 1008171-60.2016.8.26.0068, julgada em 17.10.2019, de relatoria do Dr. Jair de Souza.

¹⁹¹ Apelação Cível nº 1006304-79.2016.8.26.0602, julgada em 15.08.2019, de relatoria do Dr. Francisco Loureiro.

condenação do vendedor ao pagamento da cláusula penal ou à indenização por lucros cessantes, desde que não cumulados os valores.

Contudo, há casos em que é possível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, afinal, nem sempre a cláusula penal inserta no contrato se equipara a uma prestação locatícia ou é de periodicidade mensal. Veja-se abaixo trecho da Apelação Cível nº 1018316-96.2014.8.26.0602, julgada em 19.10.2021, de relatoria do Dr. Beretta da Silveira:

Mister destacar, nesse ponto, que o presente caso escapa à incidência do enunciado do Tema nº 970 dos Recursos Repetitivos, uma vez que a cláusula penal aqui estabelecida, ao não contar com periodicidade mensal nem com vulto financeiro suficiente a se equiparar a uma prestação locatícia pelo tempo de duração da mora, sequer poderia ser comparada aos lucros cessantes.¹⁹²

No julgamento da Apelação Cível nº 1007256-98.2015.8.26.0309, julgada em 28.04.2021, de relatoria do Dr. Silvério da Silva, apesar de o julgador ter concluído pela impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, fundamentou o acórdão defendendo a possibilidade de cumulação nos casos em que a cláusula penal não é estabelecida em valor equivalente aos locatícios. No mesmo sentido, na Apelação Cível nº 1033867-48.2016.8.26.0602, julgada em 28.10.2020, de relatoria do Dr. Beretta da Silveira, a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes foi permitida, também com fundamento na ausência de estabelecimento da multa moratória nos moldes equivalentes aos valores locativos.

Ainda, há também casos envolvendo a possibilidade ou não de se cumular a cláusula penal com arras. O fundamento para se impedir a cumulação da cláusula penal com arras seria o de que as arras possuem natureza indenizatória nos casos em que há inexecução contratual, sendo inadmissível a sua cumulação com cláusula penal compensatória, afinal, seria gerada uma dupla condenação a mesmo título¹⁹³.

Sobre o tema, na Apelação Cível nº 1002128-08.2021.8.26.0400, julgada em 25.05.2023, de relatoria do Dr. Luis Roberto Reuter Torro foi decidido que “*se prevê o Código*

¹⁹² Apelação Cível nº 1018316-96.2014.8.26.0602.

¹⁹³ Veja-se sobre a impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a cláusula penal moratória: “*porque a cláusula penal seja compensatória ou moratória tem (ainda) por objetivo, segundo a nossa lei, a fixação prévia de indenização, não é admitida a cumulação de ambas, tomando apenas aquela o lugar desta. Não é possível, precisemos, cumular a cláusula penal compensatória com a indenização, determinada segundo as regras gerais, do dano relativo ao não-cumprimento definitivo da obrigação (indenização compensatória), nem a cláusula penal moratória com a indenização, determinada segunda as regras gerais, do dano correspondente ao atraso no cumprimento da obrigação (indenização moratória).*” (DA SILVA, João Calvão. *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2007, pp. 260-261)

Civil que as arras na resolução do contrato tem função unicamente indenizatória e produz o efeito de excluir o cabimento de indenização suplementar (art. 420) e que a cláusula penal compensatória converte-se em alternativa ao credor na hipótese de inexecução total da obrigação (art. 410), a aplicação de ambas as penalidades em conjunto é ilícita.” Diante disso, decidiu-se pela impossibilidade da cumulação da cláusula penal com arras¹⁹⁴.

No mesmo sentido, Apelação Cível nº 1019214-12.2018.8.26.0007, julgada em 15.09.2020, de relatoria do Dr. Penna Machado. No caso, tratando-se de rescisão do compromisso de compra e venda pelos compradores, foi majorada a retenção em 20% dos valores pagos, tendo em vista a impossibilidade de cumular a cobrança da cláusula penal com as arras confirmatórias:

Em relação à retenção das arras prestadas, é cediço que tal instituto não só tem a natureza de início de pagamento da obrigação, como também, prefixação das perdas e danos estipuladas em face do inadimplemento contratual, como no caso em exame. Destarte, com base na própria definição conceitual do instituto, inviável a sua cumulação com a cláusula penal, o que implicaria em verdadeiro “bis in idem”, onerando sobremaneira os devedores inadimplentes.¹⁹⁵

Com isso, constata-se que a cláusula penal, em determinadas situações, pode ser cumulada com lucros cessantes. Contudo, em se tratando da cumulação da cláusula penal com arras, a jurisprudência é bastante uníssona quanto à impossibilidade, configurando-se *bis in idem*.

¹⁹⁴ No mesmo sentido: Apelação Cível nº 1016842-80.2020.8.26.0602, julgada em 04.11.2022, de relatoria do Dr. Flávio Abramovici; Apelação Cível nº 1003335-76.2020.8.26.0400, julgada em 22.08.2022, de relatoria do Dr. Fernando Sastre Redondo; Apelação Cível nº 1005791-37.2019.8.26.0625, julgada em 15.07.2022, de relatoria do Dr. Márcio Boscaro; Apelação Cível nº 0002820-91.2014.8.26.0457, julgada em 16.03.2022, de relatoria do Dr. Wilson Lisboa Ribeiro; Apelação Cível nº 1031602-88.2020.8.26.0002, julgada em 10.01.2022, de relatoria do Dr. Flávio Abramovici; Apelação Cível nº 1003685-22.2019.8.26.0005, julgada em 16.12.2021, de relatoria do Dr. Alberto Gosson; Apelação Cível nº 1035118-62.2020.8.26.0602, julgada em 18.11.2021, de relatoria da Dr. Ana Lúcia Romanhole Martucci; Apelação Cível nº 1002057-31.2020.8.26.0306, julgada em 16.07.2021, de relatoria do Dr. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1013658-36.2020.8.26.0564, julgada em 16.06.2021, de relatoria do Dr. L. G. Costa Wagner; Apelação Cível nº 1002993-12.2018.8.26.0020, julgada em 22.02.2021, de relatoria do Dr. Alexandre Coelho; Apelação Cível nº 1001250-53.2019.8.26.0659, julgada em 11.02.2021, de relatoria do Dr. Matheus Fontes.

¹⁹⁵ Apelação Cível nº 1019214-12.2018.8.26.0007.

CONCLUSÃO

O presente trabalho se propôs a realizar uma análise da aplicação da cláusula penal nos compromissos de compra e venda com base na análise crítica das decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e pelo Superior Tribunal de Justiça.

Fato é que a visão teórica, muitas vezes, não se alia ao que é visto na prática – nestes casos, não objetivamos criar um juízo de valor sobre o que seria mais certo: a decisão do tribunal ou a doutrina – mas apenas compreender quais as melhores maneiras de aplicar a doutrina de maneira satisfatória para melhoria da qualidade das decisões do judiciário brasileiro. Diante disso, algumas observações, após a análise da jurisprudência, são responsáveis pelas conclusões abaixo elencadas.

Em primeiro lugar, o **CAPÍTULO 3**, *supra*, permitiu-nos concluir que a aplicação dos artigos 412 e 413 do Código Civil é bastante controversa. Neste sentido, é necessária a maior especificação jurisprudencial quanto à possibilidade de redução das cláusulas penais, aliando-se à visão da doutrina de respeito à *pacta sunt servanda*, a menos que as cláusulas penais sejam fixadas em montantes manifestamente excessivos. Causa estranheza, principalmente em uma análise de compromissos de compra e venda, regulamentados por leis e pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que até mesmo cláusulas penais fixadas nos limites permitidos pela Lei do Distrato sejam, em alguns casos, reduzidas pelos tribunais. Para a mitigação desta problemática, é necessário que os julgados não se respaldem apenas em jurisprudência anterior, mas também que se debrucem em uma análise casuística, intentando, assim, compreender a real intenção das partes na pactuação da cláusula penal e os prejuízos vivenciados pela parte lesada pelo inadimplemento. Para além disso, foram encontrados casos em que, na realidade, a cláusula penal – nos casos, a retenção, equiparada ao regime de cláusula penal – foi majorada, o que parece ir em contrapartida à função e à definição de cláusula penal.

A respeito da retenção de valores, exposta no **CAPÍTULO 4**, *supra*, deve-se analisar tais casos conjuntamente aos casos de redução equitativa da cláusula penal, tendo em vista que a maioria das problemáticas envolvendo a retenção se situam nas discussões quanto aos limites da redução equitativa proposta no artigo 413 do Código Civil e à majoração de valores em casos nos quais a cláusula penal é considerada irrisória. Com isso, são pensadas algumas questões. A redução equitativa tem se tornado uma ferramenta usada demasiadamente pelo judiciário

brasileiro? Para estes autores, a resposta é positiva, principalmente após terem sido encontradas porcentagens elevadas de casos envolvendo a redução equitativa da cláusula penal, instituto jurídico que deveria ser aplicado em situações excepcionais, quando comprovada a excessividade manifesta – que salta aos olhos. Além disso, questiona-se se a majoração da cláusula penal se coaduna ao próprio instituto jurídico da cláusula penal. A resposta, para este trabalho, é a de que a cláusula penal não é passível de majoração, sob pena de desnaturação de sua aplicação e significação.

Por fim, em relação à possibilidade de cumulação da cláusula penal com outros valores, nos termos do **CAPÍTULO 5**, *supra*, três principais conclusões foram elaboradas. A primeira delas, na realidade, é a propositura de uma reflexão quanto ao uso indiscriminado do termo “*lucros cessantes presumidos*” para a jurisprudência se referir aos casos em que há atraso na entrega da obra, presumindo-se lucros cessantes devidos ao comprador. Contudo, como demonstrado, parece haver incompatibilidade entre o conceito de lucros cessantes e a sua presunção. Deixa-se neste trabalho, por isso, uma reflexão aos leitores: deveria ser adotada a terminologia “*dano por privação do uso*” nos casos envolvendo atrasos na entrega dos compromissos de compra e venda? Ao nosso ver, parece ser mais fidedigno às situações analisadas a utilização dos danos por privação do uso, sem esquecer-se da possibilidade de aplicação de lucros cessantes, desde que cumpridos os requisitos para configuração da modalidade.

Ainda, a respeito das duas seguintes conclusões, foi possível observar que os tribunais não realizam a cumulação da cláusula penal com as arras, tendo em vista a consequência do *bis in idem* vedado pelo ordenamento jurídico. E, na maioria dos casos envolvendo lucros cessantes e cláusula penal, igualmente não há cumulação, em generalidade, com fundamento no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça. Contudo, foram encontrados alguns casos em que é possível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, não havendo uma configuração de *bis in idem* indiscriminada.

Espera-se que as conclusões deste trabalho colaborem para o estudo da cláusula penal nos compromissos de compra e venda, fixando-se parâmetros de aplicação da cláusula penal de maneira mais alinhada à função e à essência do instituto no ordenamento jurídico brasileiro.

BIBLIOGRAFIA

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. 2ª ed. Rio de Janeiro: AIDE, 2004.

ALLARA, Mario. *La teoria generale del contratto*. Torino: G Giappichelli Editore, 1955.

ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*, v.2. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

ALVIM, Agostinho Neves de Arruda. *Da inexecução das obrigações e suas conseqüências*, 5ª ed. São Paulo, Saraiva, 1980.

ARAI, Rubens Hideo. *Cláusula penal*. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Orgs.). *Obrigações*. São Paulo: Atlas, 2011.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral das obrigações e responsabilidade civil*. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

BALERONI, Rafael Baptista, *Aspectos econômicos e jurídicos das cláusulas de ship-or-pay e take-or-pay nos contratos de transporte e fornecimento de gás natural*. Revista Trimestral de Direito Civil, nº 27, jul./set. 2006.

BENJAMIN, Peter. *Penalties, liquidated damages and penal clauses in commercial contracts: a comparative study of English and continental law*. The International and Comparative Law Quarterly, vol. 9, oct. 1960.

BESSANE, Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio e alienação em garantia*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1954.

BDINE JR., Hamid Charaf. *Comentários ao art. 408 do Código Civil*. In: *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*. Coordenação Cezar Peluso. 12ª ed. Barueri: Manole, 2018.

BITTAR, Carlos Alberto. *Direito das Obrigações*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004.

BLOCK, Guy. *Arbitrage et changements du prix de l'énergie : examen des sentences CCI au regard des clauses de force majeure, d'indexation, d'adaptation, de hardship et de take-or-pay*. Bull. CCI, vol. 20, 2009.

CARVALHO, Thomas Alexandre de. *Critérios de modificação da cláusula penal à luz do artigo 413 do Código Civil Brasileiro*, orientador José Fernando Simão -- São Paulo, 2018.

CARVALHO SANTOS, João Manoel. *Código Civil Brasileiro Interpretado*, v. XIV, 11^a ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1986.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 10^a ed. São Paulo: Atlas, 2012.

CONTINENTINO, Mucio. *Da clausula penal no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1926.

COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12^a ed. Coimbra: Almedina, 2014.

COSTA NETO, Moacyr da Costa. *Da cláusula penal em contratos relacionais*. Tese (Doutorado em Direito das Relações Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2016.

CRETELLA NETO, José. *Da cláusula penal nos contratos empresariais*. Revista de Processo, vol. 40, pp. 379-404, 2015.

DA SILVA, João Calvão. *Cumprimento e sanção pecuniária compulsória*. 4^a ed. Coimbra: Almedina, 2007.

DE FARIA, Jorge Leite Areias Ribeiro. *Direito das obrigações*. Coimbra: Livraria Almedina, 1990.

DE MATTIA, Fábio Maria. *Cláusula penal pura e cláusula penal não pura*. Revista dos Tribunais. vol. 56, n. 383, set. 1967.

DIAS, José de Aguiar. *Cláusula de não indenizar (chamada cláusula de irresponsabilidade)*. 4^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

DONATUTI, Guido. *Di un punto controverso in materia di stipulazione penale*. Studia et Documenta Historiae et Iuris, n. 1, fasc. 1, 1935.

DUARTE, Raul Diez; CORREA, Carlos Guzman. *Compravenda promessa de contrato-permutacion*. Santiago: Imprenta-Editorial “Fantasia”, 1976.

ENNECERUS; LEHMANN. *Derecho de Obligaciones*. Tradução espanhola de Puig Brutau. Barcelona: Bosch, 1954, vol. I.

FENET, Pierre-Antoine. *Recueil complet des travaux préparatoires du code civil: discussions, motifs, rapports et discours*. Tome Treizième. Paris: Videcoq, 1829.

FERNANDES, Wanderley. *Cláusulas de exoneração e de limitação de responsabilidade*. 1^a. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. *O Destino do Contrato*. Revista do Advogado, vol. 3, n. 9, pp. 49–54, abr./jun., 1982.

FLINIAUX, Andre. *L'évolution du concept de clause pénale chez les canonistes du Moyen Age*. Mélanges Fournier, 1929.

FRANÇA, Hon. R. Limongi. *Raízes e dogmática da cláusula penal*. Dissertação para concurso de professor titular de direito civil da Faculdade de Direito da USP, 1987.

FULGÊNCIO, Tito. *Do direito das obrigações. Das modalidades das obrigações*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil*, vol. 4. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

HOLLAND, Ben; ASHLEY, Phillip Spencer. *Enforceability of Take-or-Pay Provisions in English Law Contracts – Revisited*. Journal of Energy & Natural Resources Law, may., 2013.

KONDER, Carlos Nelson. *Arras e cláusula penal nos contratos imobiliários*. Revista dos Tribunais Rio de Janeiro, vol. 4., 2014.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005.

MARTINS-COSTA, Judith, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. V, tomo II, coord.: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

MARTY, Gabriel; RAYNAUD, Pierre. *Les obligations*. 2ª edition, tome 1. Paris: Sirey, 1988.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Da locação de coisas*. In: SCHREIBER, Anderson et al. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula Penal e Indemnização*. Coimbra: Almedina, 1990.

MONTEIRO, António Pinto. *Sobre o controlo da cláusula penal*. In: *Comemoração dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*. Vol. III. Coimbra: Coimbra Editora, 2007.

MONTEIRO, António Joaquim de Matos Pinto. *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*. 2ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das obrigações*, vol. 5. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

NANNI, Giovanni Ettore. *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

NEVES, José Roberto de Castro. *Direito das Obrigações*. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2009.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. 2ª ed. São Paulo: Ed. RT, 2012.

PEREIRA, Cario Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. II. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições do direito civil: teoria geral das obrigações*. 35ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PERES, Fábio Henrique. *Cláusulas contratuais excludentes e limitativas do dever de indenizar*. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971, tomo XXVI.

POTHIER, Robert-Joseph. *Traité des Obligations*, t. I. Paris: Thomine et Fortic, 1821.

POTHIER, Robert-Joseph. *Tratado de los Contratos*, t. I. Buenos Aires: Editorial Atalaya, 1948.

PRATA, Ana. *Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual*. Coimbra: Almedina, 1985.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. *Compromisso de compra e venda – constitui-se, ou não, em contrato preliminar?* Revista dos Tribunais, vol. 814, pp. 44-62, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil. Parte Geral das Obrigações*. Vol. 2. São Paulo: Saraiva, 2002.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Cláusula Penal: natureza e função no direito romano*. Separata de o sistema contratual romano: de Roma ao Direito Actual. Edição Especial da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Coimbra: Coimbra Editora, 2010.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Natureza, função e modificação da cláusula penal no direito civil brasileiro*. Tese (Doutorado em Direito) Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ROSENVALD, Nelson. *Cláusula Penal: A pena privada nas relações negociais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

SALLES, Pedro Amaral, *A Função Coercitiva da Cláusula Penal e uma Crítica ao Art. 412 do Código Civil de 2002*, São Paulo: Almedina, 2014.

SCOGNAMIGLIO, Margherita. *Profili Ricostruttivi della Stipulatio Poenae nell'Esperienza Giuridica Romana*. Teoria e Storia del Diritto Privato, vol. 5, 2012.

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

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil – fontes das obrigações: contratos*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1957.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Ed. RT, 2007.

SILVA, Rodrigo da Guia. *Danos por privação do uso: estudo da responsabilidade civil à luz do paradigma do dano injusto*. Revista de Direito do Consumidor, vol. 107, pp. 89-122, set./out., 2016.

STARCK, Boris. *Droit Civil. Obligations*. 3ª ed. Paris: Librairie de la Cour de cassation, 1989.

STOCCO, Rui. *Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência*, 7ª ed. São Paulo, RT, 2007.

VARELA, João de Mattos Antunes. *Das obrigações em geral*. Coimbra: Almedina, 1970.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*, 11ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2011.

VIANA, Marco Aurelio S. *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. XVI, coord: Sálvio de Figueiredo Teixeira. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso de Compra e Venda (Contrato Preliminar) de acordo com o Código Civil de 2002*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. *Notas sobre a cláusula penal compensatória*. Revista Trimestral de Direito Civil, vol. 23, 2005.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. *Privação do uso: dano ou enriquecimento por intervenção?* Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, vol. 9, nº 3, set./dez., 2014.

TOMASETTI JR., Alcides. *Execução do contrato preliminar*. 1982. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982.

TRIMARCHI, V. Michele. *La clausola penale*. Milano: Dott. Antonio Giuffrè – Editore. 1954.

WALD, Arnaldo. *Obrigações e contratos*. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

ZANETTI, Cristiano de Sousa. *As muitas facetas da cláusula penal*. Boletim Canal Arbitragem, publicado em 29.11.2023. Disponível em: <https://canalarbitragem.com.br/iv-boletim-idip-iec/116008/>.

**ANEXO A – ANÁLISE DOS CASOS DO TRIBUNAL
DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO –
PERÍODO ENTRE 1º DE AGOSTO DE 2018 E 1º DE
AGOSTO DE 2023.**

Número do Recurso e data de julgamento	Câmara e relator	Matéria tratada
Apelação Cível nº 1116488-46.2022.8.26.0100, julgada em 29.07.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva, conforme artigos 412 e 413 do Código Civil. Se mostra razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas.
Apelação Cível nº 1040327-56.2021.8.26.0576, julgada em 28.07.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Cláusula penal estipulada em 30% dos valores pagos. Redução admissível.
Apelação Cível nº 1021377-75.2021.8.26.0001, julgada em 28.07.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Licitude da inversão da multa prevista em cláusula penal compensatória prevista no contrato em desfavor da compradora, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001626-65.2022.8.26.0584, julgada em 28.07.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Resilição unilateral por iniciativa do comprador. Cláusula penal de até 25% da quantia paga.
Mandado de Segurança Cível nº 2144139-11.2023.8.26.0000, julgado em 28.07.2023	5º Grupo de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Demanda ajuizada pela própria impetrante, na qual objetiva, dentre outros pedidos, a condenação do compromissário comprador ao pagamento de cláusula penal (20% sobre o valor do negócio jurídico) e de indenização pela fruição do imóvel (1% ao mês sobre o valor total do contrato). Ordem negada. Mantida sentença que reconheceu direito do comprador de ser restituído em 75% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1021653-74.2019.8.26.0002, julgada em 28.07.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que a própria apelante estipulou para o caso de atraso na entrega do imóvel, sendo abusiva a previsão de multa para a mora da vendedora em valor inferior ao que seria devido ao comprador. Admissibilidade da inversão. Tema 971.
Apelação Cível nº 1026817-14.2015.8.26.0114, julgada em 28.07.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que a própria apelante estipulou para o caso de atraso na entrega do imóvel, sendo abusiva a previsão de multa para a mora da vendedora em valor inferior ao que seria devido ao comprador. Admissibilidade da inversão. Tema 971. Aplicação de multa de 2% do valor do contrato mantida.
Apelação Cível nº 1000530-19.2022.8.26.0615, julgada em 27.07.2023	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Issa Ahmed	Compromisso de compra e venda. Fixação de redução de 25% dos valores pagos que deve ser mantida.
Apelação Cível nº 1013054-35.2022.8.26.0005, julgada em 27.07.2023	14ª Câmara de Direito Privado, Relator Thiago de Siqueira	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal admitida em favor apenas do vendedor admitida, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1037688-21.2020.8.26.0602, julgada em 27.07.2023	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Almeida Sampaio	Compromisso de compra e venda. Nulidade da cláusula penal em processo diverso que não abarcou a obrigação de pagar a comissão.
Apelação Cível nº 1005974-61.2022.8.26.0541, julgada em 25.07.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. A compradora alega dificuldade financeira. Cláusula penal que reduz a restituição à quantia irrisória. Fixação em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1008844-68.2022.8.26.0286, julgada em 26.07.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Culpa exclusiva da vendedora pelo desfazimento do negócio. Fixada indenização por lucros cessantes, que não pode ser cumulada com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1065121-80.2022.8.26.0100, julgada em 25.07.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lídia Conceição.	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001417-66.2022.8.26.0400, julgada em 24.07.2023	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Cláusula penal por descumprimento contratual que já representa prefixação de perdas e danos.
Apelação Cível nº 1033601-32.2022.8.26.0576, julgada em 24.07.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relator João Pazine Neto	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Valor pago inferior ao disposto na cláusula penal. Cláusula penal afastada por ser abusiva. Fixação do percentual de retenção em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001884-32.2022.8.26.0566, julgada em 24.07.2023	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1020499-64.2019.8.26.0602, julgada em 21.07.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa do vendedor em razão do inadimplemento do adquirente. Não havendo cláusula penal compensatória, o valor deve ser arbitrado pelo julgador. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1028424-26.2022.8.26.0564, julgada em 20.07.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão por atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008351-94.2022.8.26.0576, julgada em 19.07.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antônio Okuno	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal contratual que determinava multa em 10% do valor total do contrato. Determinada a retenção de 25% do valor pago que se mostra mais adequada.
Apelação Cível nº 1057546-21.2022.8.26.0100, julgada em 19.07.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Admissibilidade da aplicação da cláusula penal contratual de 20%.
Apelação Cível nº 1048287-45.2022.8.26.0506, julgada em 17.07.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal. Retenção de 25% dos valores.

Apelação Cível nº 1003128-75.2022.8.26.0572, julgada em 14.07.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Admissibilidade, todavia, limitada ao valor efetivamente pago pela compradora.
Apelação Cível nº 1002241-76.2022.8.26.0286, julgada em 13.07.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Cláusula penal que não pode ser cumulada.
Apelação Cível nº 1003673-18.2022.8.26.0291, julgada em 13.07.2023	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal aplicável para fixar indenização paga ao comprador.
Apelação Cível nº 100277-25.2023.8.26.0347, julgada em 12.07.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Desistência dos adquirentes. Condenação à restituição de valores, com dedução da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1000102-72.2022.8.26.0474, julgada em 10.07.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Excluída a retenção da cláusula penal de 2%. Retenção de 12% dos valores pagos que é suficiente.
Apelação Cível nº 1002013-68.2022.8.26.0394, julgada em 07.07.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Jus à retenção de 10% sobre o valor total do contrato a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005396-39.2018.8.26.0024, julgada em 06.07.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1008480-34.2022.8.26.0048, julgada em 05.07.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por desistência do comprador. Cláusula penal excessivamente onerosa, de 10% sobre o valor do contrato. Limitação de 20% sobre os valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1007485-83.2022.8.26.0286, julgada em 03.07.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 971 do STJ. Afastada a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1022285-92.2022.8.26.0100, julgada em 30.06.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Abusividade da cláusula penal. Razoável a retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0155518-57.2012.8.26.0100, julgada em 30.06.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1020646-28.2021.8.26.0309, julgada em 29.06.2023	26ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil	Compromisso de compra e venda. Incabível a aplicação da cláusula penal compensatória no caso de inadimplemento relativo. Se a cláusula penal moratória é insuficiente, atrai-se o princípio da reparação integral, afastando-se a limitação da referida cláusula.
Apelação Cível nº 1046058-69.2022.8.26.0100, julgada em 30.06.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Arantes Theodoro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1031645-56.2019.8.26.0100, julgada em 29.06.2023	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Emílio Migliano Neto	Compromisso de compra e venda. Aplicação da cláusula penal pela rescisão injustificada.

		Impossibilidade de cumular a cláusula penal com multa.
Apelação Cível nº 1005912-78.2019.8.26.0362, julgada em 29.06.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Rescisão do negócio jurídico com retenção de 30% dos valores pagos para ressarcimento dos danos suportados pela vendedora.
Apelação Cível nº 1012276-94.2020.8.26.0309, julgada em 28.06.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastamento da cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001632-93.2022.8.26.0286, julgada em 28.06.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal para fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1064827-28.2022.8.26.0100, julgada em 28.06.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Inexistência de elementos que justifiquem a fixação da cláusula penal. Redução da cláusula penal para o patamar de 2% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1030672-26.2022.8.26.0576, julgada em 28.06.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal. Retenção de 25% do montante pago pelos compradores. Redução para 20% do valor total pago, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1026346-93.2022.8.26.0100, julgada em 24.06.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa do adquirente. Manutenção do percentual de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001172-35.2020.8.26.0300, julgada em 24.06.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão por inadimplemento do adquirente. Sentença que entendeu como desproporcional a cláusula penal que prevê a perda de 50% dos valores pagos. Entendimento de que a cláusula se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1022542-20.2022.8.26.0100, julgada em 23.06.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Retenção prevista de 10% do valor total do contrato. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Redução do valor para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001896-89.2022.8.26.0099, julgada em 22.06.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001236-81.2022.8.26.0136, julgada em 22.06.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Mário Daccache	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Penalidade que não pode exceder 10% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1001254-06.2022.8.26.0168, julgada em 21.06.2023	25ª Câmara de Direito Privado, Relatora Carmen Lúcia da Silva	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Possível cumular a cláusula penal compensatória fixada em um montante único com a taxa de ocupação na hipótese de extinção por culpa do comprador.
Apelação Cível nº 1000591-05.2022.8.26.0541, julgada em 20.06.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevista de 2% do valor do contrato, somada ao valor de 12% efetivamente pagos. Abusividade. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000326-34.2022.8.26.0272, julgada em 20.06.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Manutenção da retenção fixada no valor de 10% do valor do contrato.

Apelação Cível nº 1051938-42.2022.8.26.0100, julgada em 20.06.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010533-20.2021.8.26.0566, julgada em 16.06.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de o juiz reduzir o valor da cláusula penal. Foi determinada a retenção de 10% dos valores pagos, e não do valor total do contrato. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Agravo Interno Cível nº 1022493-36.2019.8.26.0309, julgada em 16.06.2023	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000700-06.2021.8.26.0201, julgada em 16.06.2023	30ª Câmara de Direito Privado, Relator João Baptista Galhardo Júnior	Compromisso de compra e venda. Culpa do adquirente. Retenção de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000506-08.2022.8.26.0383, julgada em 15.06.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Cláusula penal pactuada em 10% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1102519-61.2022.8.26.0100, julgada em 14.06.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência da adquirente. Pactuada cláusula penal de retenção de 50% dos valores. Limitação ao patamar de 25% dos valores adimplidos pela compradora desistente.
Apelação Cível nº 1003615-37.2022.8.26.0704, julgada em 14.06.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência da adquirente. Pactuada cláusula penal de retenção de 50% dos valores.
Apelação Cível nº 1005003-65.2022.8.26.0189, julgada em 13.06.2023	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Sastre Redondo	Compromisso de compra e venda. Resilição pretendida pelo adquirente. Cláusula penal no percentual de 10% do valor do contrato inadmissível. Fixação em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001246-83.2021.8.26.0032, julgada em 13.06.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relatora Deborah Ciocci	Compromisso de compra e venda. Abusiva cláusula penal com fundamento no valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1012561-63.2022.8.26.0068, julgada em 12.06.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por culpa da vendedora. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003270-76.2021.8.26.0358, julgada em 12.06.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Ademir Modesto de Souza	Compromisso de compra e venda. Cláusula fixada em 25% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1005579-58.2022.8.26.0286, julgada em 07.06.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão da obra. Cláusula penal que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ, mas não pode haver cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003923-33.2022.8.26.0006, julgada em 05.06.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Redução equitativa para 20% do valor pago.
Apelação Cível nº 1004098-45.2020.8.26.0152, julgada em 02.06.2023	13ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Admitida a retenção sobre 25% dos valores pagos.

	de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca	
Apelação Cível nº 1064064-27.2022.8.26.0100, julgada em 31.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Razoável a retenção de 15% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002915-41.2020.8.26.0022, julgada em 20.05.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato admissível, limitada, todavia, aos valores efetivamente pagos pelo comprador.
Apelação Cível nº 1004046-62.2022.8.26.0319, julgada em 30.05.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Pactuada cláusula penal de 50% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1013575-05.2021.8.26.0008, julgada em 29.05.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual movida pelo adquirente. Aplicada cláusula penal de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1032395-96.2022.8.26.0506, julgada em 29.05.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1024370-51.2022.8.26.0100, julgada em 29.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1124190-77.2021.8.26.0100, julgada em 29.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010250-62.2020.8.26.0006, julgada em 29.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Não foi possível a execução da multa penal compensatória sem o esclarecimento dos fatos.
Apelação Cível nº 1001777-23.2022.8.26.0619, julgada em 29.05.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1002128-08.2021.8.26.0400, julgada em 25.05.2023	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Luis Roberto Reuter Torro	Compromisso de compra e venda. Vedada a cumulação da cláusula penal compensatória com arras penitenciais.

Apelação Cível nº 1002554-95.2022.8.26.0299, julgada em 24.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antonio Okuno	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1043731-54.2022.8.26.0100, julgada em 23.05.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução por impossibilidade superveniente dos compradores. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1053202-28.2017.8.26.0114, julgada em 23.05.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Cláusula penal prevista deixa consumidor em extrema vantagem. Retenção majorada para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1015458-92.2022.8.26.0576, julgada em 23.05.2023	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal reduzida equitativamente para 2% sobre o valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1029025-20.2019.8.26.0602, julgada em 23.05.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Fixação da cláusula penal em 20% dos valores pagos. Cláusula de 10% sobre o valor total do contrato que se mostra excessivamente onerosa.
Apelação Cível nº 1022817-38.2022.8.26.0562, julgada em 22.05.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal expressamente prevista no contrato, correta a aplicação.
Apelação Cível nº 1058542-19.2022.8.26.0100, julgada em 19.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1009106-76.2022.8.26.0008, julgada em 19.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Iniciativa do comprador. Possibilidade de redução da cláusula penal manifestamente excessiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos a título de indenização.
Apelação Cível nº 1016645-59.2021.8.26.0451, julgada em 17.05.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1004720-64.2022.8.26.0602, julgada em 16.05.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Possibilidade de retenção de arras confirmatórias acrescidas da cláusula penal de 10% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1009157-39.2021.8.26.0100, julgada em 25.04.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relatora Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de retenção de 20% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1012575-25.2022.8.26.0625, julgada em 15.05.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Aplicação do tema 971 do STJ. Possibilidade de utilização da cláusula penal prevista para o caso de inadimplemento do comprador.

Apelação Cível nº 1005559-29.2021.8.26.0533, julgada em 15.05.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Desinteresse do comprador. Retenção fixada em 20% das quantias pagas.
Apelação Cível nº 1062273-84.2021.8.26.0576, julgada em 15.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Pacto resolvido por iniciativa do comprador. Gastos genericamente considerados com a comercialização do imóvel pela vendedora são abrangidos nas despesas administrativas e ressarcidos mediante desconto da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009338-11.2022.8.26.0066, julgada em 15.05.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato admissível, porém limitada ao valor efetivamente pago pela adquirente.
Apelação Cível nº 1008848-19.2021.8.26.0132, julgada em 15.05.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Retenção fixada em 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Retenção contratual fixada em 50% dos valores que é abusiva, aplicado o artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002789-15.2022.8.26.0541, julgada em 15.05.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente em favor da vendedora.
Apelação Cível nº 1001956-18.2021.8.26.0222, julgada em 12.05.2023	14ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Abrão	Compromisso de compra e venda. Cobrança de 10% do valor do contrato a título de cláusula penal que é considerada abusiva. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 25% dos valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1005994-34.2018.8.26.0269, julgada em 11.05.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução imputável ao vendedor. Cláusula penal compensatória prevista. Direito ao recebimento dos valores.
Apelação Cível nº 1025022-70.2015.8.26.0114, julgada em 11.05.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão da obra. Pagamento de indenização por danos emergentes e inversão de cláusula penal moratória logicamente incompatíveis com pedido de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1024215-48.2022.8.26.0100, julgada em 10.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Cláusula penal geradora de desvantagem exagerada do consumidor.
Apelação Cível nº 1003503-12.2021.8.26.0152, julgada em 10.05.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Cláusula penal gerando desvantagem exagerada ao consumidor. Admitida a retenção de 20% do que foi efetivamente pago.
Apelação Cível nº 1036443-26.2020.8.26.0100, julgada em 09.05.2023	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001985-07.2020.8.26.0286, julgada em 04.05.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1067470-03.2015.8.26.0100, julgada em 04.05.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lia Porto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1125527-38.2020.8.26.0100, julgada em 04.05.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1006573-86.2022.8.26.0286, julgada em 04.05.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000827-08.2022.8.26.0136, julgada em 02.05.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Não há previsão de cláusula penal para a hipótese de rescisão motivada pelo adquirente. Retenção de 25% do montante pago.
Apelação Cível nº 1026214-42.2021.8.26.0562, julgada em 30.04.2023	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 971 do STJ. Cláusula penal reduzida para 25% dos valores pagos, adotando-se o mesmo valor da multa em favor da compradora.
Apelação Cível nº 1003656-30.2021.8.26.0642, julgada em 28.04.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Mourão Neto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer, todavia, sem aplicação de lucros cessantes conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1004829-56.2017.8.26.0278, julgada em 27.04.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Desistência da promissória compradora. Fixada a retenção de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007945-79.2018.8.26.0005, julgada em 28.04.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Retenção de 20% dos valores pagos, com restituição de 80%.
Apelação Cível nº 1075255-69.2022.8.26.0100, julgada em 28.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Compromisso de compra e venda. Aplicação da cláusula penal inadmissível, tendo em vista que supera o valor de 10% do total do contrato.
Apelação Cível nº 1023660-31.2022.8.26.0100, julgada em 27.04.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antônio Okuno	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal que impõe retenção sobre o valor do contrato considerada abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002321-11.2022.8.26.0037, julgada em 27.04.2023	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Ausência de cláusula penal. Fixação de retenção de 20% das quantias pagas.
Apelação Cível nº 1010882-45.2022.8.26.0224, julgada em 27.04.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Inadmissibilidade de incidência de cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1042656-77.2022.8.26.0100, julgada em 27.04.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1002731-97.2020.8.26.0309, julgada em 25.04.2023	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Vicentini Barroso	Compromisso de compra e venda. Rescisão por atraso na entrega da obra. Cláusula penal que prevê incidência de multa sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1032977-06.2021.8.26.0224, julgada em 25.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Incidência da cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato. Redução equitativa para 20% dos valores pagos, conforme artigo 413 do Código Civil.

Apelação Cível nº 1007687-73.2021.8.26.0196, julgada em 25.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Responsabilidade do comprador. Retenção fixada em 20% dos valores pagos. Cláusula penal que considerava a retenção da totalidade das quantias adimplidas considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1007536-94.2022.8.26.0286, julgada em 25.04.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão das obras. Cláusula penal prevista apenas para a hipótese de inadimplemento dos compradores. Inviabilidade de cumulação. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1042913-66.2021.8.26.0576, julgada em 24.04.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal excessivamente onerosa, de 10% sobre o valor do contrato. Redução para 20% sobre os valores efetivamente pagos, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1000379-09.2022.8.26.0274, julgada em 20.04.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Rescisão requerida pelo comprador. Cláusula penal estipulada em 10% sobre o valor atualizado do contrato. Distrato extrajudicial celebrado.
Apelação Cível nº 1006877-95.2015.8.26.0071, julgada em 20.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ. Inadmissibilidade de cumulação com lucros cessantes, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000751-19.2022.8.26.0286, julgada em 20.04.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Emerson Sumariva Júnior	Compromisso de compra e venda. Atraso na obra. Cláusula penal. Descumprimento por ambas as partes. Compensação de valores.
Apelação Cível nº 1003100-91.2020.8.26.0309, julgada em 18.04.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1012478-04.2020.8.26.0008, julgada em 18.04.2023	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Castro Figliolia	Compromisso de compra e venda. Rescisão pelos compradores. Possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1012081-63.2022.8.26.0625, julgada em 19.04.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por culpa do vendedor. Atraso configurado. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1004266-84.2022.8.26.0020, julgada em 18.04.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002649-37.2018.8.26.0115, julgada em 18.04.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Cesar Milano	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicável a cláusula penal inversa.
Apelação Cível nº 1017793-27.2021.8.26.0477, julgada em 17.04.2023	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Impossibilidade da retenção de 30% dos valores, uma vez não comprovados nos autos. Admite-se a retenção do sinal.
Apelação Cível nº 1009653-56.2021.8.26.0007, julgada em 14.04.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Inaplicabilidade da cláusula penal. Contrato prevê

		para o caso de rescisão por inadimplemento, a retenção dos valores pagos pela cessionária.
Apelação Cível nº 1050061-67.2022.8.26.0100, julgada em 14.04.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução a pedido do adquirente. Cláusula penal excessiva. Redução conforme tema 413 do Código Civil. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1021400-03.2021.8.26.0007, julgada em 13.04.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Incidência do artigo 413 do Código Civil. Multa de 50% considerada abusiva. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010043-33.2021.8.26.0037, julgada em 13.04.2023	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Gil Coelho	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual. Retenção equivalente a 10% do total do contrato. Redução equitativa conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 20% sobre o valor total pago.
Apelação Cível nº 1001299-58.2020.8.26.0595, julgada em 13.04.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Não foi aplicada a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1135618-56.2021.8.26.0100, julgada em 10.04.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% do valor pago. Redução da cláusula penal para 1% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1016011-95.2021.8.26.0602, julgada em 05.04.2023	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Ruy Coppola	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0063450-46.2012.8.26.0114, julgada em 04.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1056057-46.2022.8.26.0100, julgada em 03.04.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade superveniente do comprador. Incidência de cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato. Admissibilidade. Necessidade de redução equitativa. Artigo 413 do Código Civil. Redução para 20% do valor total pago pelo adquirente.
Apelação Cível nº 1081728-08.2021.8.26.0100, julgada em 03.04.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Pactuada cláusula penal em 10% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1004966-38.2022.8.26.0189, julgada em 03.04.2023	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Matheus Fontes	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento do comprador. Cláusula penal compensatória. Redução. Incidência sobre o valor pago, e não sobre o do contrato.
Apelação Cível nº 1041256-36.2019.8.26.0196, julgada em 31.03.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1050089-96.2021.8.26.0576, julgada em 31.03.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal onerosa. Devolução de 90% dos valores pagos. Cabimento.
Apelação Cível nº 1009548-56.2015.8.26.0309, julgada em 31.03.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Tabosa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Montante fixado em 2% da somatória das parcelas pagas.

Apelação Cível nº 1086386-75.2021.8.26.0100, julgada em 31.03.2023	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Previsão de reembolso de 20% do valor devido.
Apelação Cível nº 1010857-34.2022.8.26.0482, julgada em 29.03.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal excessivamente onerosa, de 10% sobre o valor do contrato. Limitação de 20% sobre os valores gastos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1005709-19.2022.8.26.0037, julgada em 29.03.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004225-32.2021.8.26.0286, julgada em 28.03.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Previsão de 2% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1002610-32.2021.8.26.0407, julgada em 27.03.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002702-55.2022.8.26.0704, julgada em 27.03.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Limitação ao valor efetivamente pago.
Apelação Cível nº 1001256-79.2022.8.26.0360, julgada em 27.03.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Limitação ao valor efetivamente pago.
Apelação Cível nº 1007020-91.2022.8.26.0248, julgada em 27.03.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Condenação ao pagamento de lucros cessantes em lugar da cláusula penal prevista.
Apelação Cível nº 1009538-40.2022.8.26.0576, julgada em 24.03.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Cláusula penal pactuada em 10% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1003409-06.2021.8.26.0236, julgada em 21.03.2023	17ª Câmara de Direito Privado, Relator Luís H. B. Franzé	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Cláusula penal de retenção de 10% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1026351-18.2022.8.26.0100, julgada em 21.03.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Redução da cláusula penal ao patamar de 2% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1079324-52.2019.8.26.0100, julgada em 20.03.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Emerson Sumariva Júnior	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Percentual de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000424-53.2022.8.26.0390, julgada em 20.03.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal excessivamente onerosa, de 10% do valor do contrato. Limitação a 15% sobre os valores efetivamente pagos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1025974-13.2022.8.26.0564, julgada em 17.03.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que enseja o perdimento integral dos valores pagos, vedada.

Apelação Cível nº 1026461-54.2021.8.26.0002, julgada em 14.03.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual requerida pelos compradores. Retenção fixada em 25% dos valores pagos. Incidência do artigo 413 do Código Civil. Previsão contratual de 50% que é considerada abusiva.
Apelação Cível nº 0001895-61.2012.8.26.0394, julgada 14.03.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Contrato que previa cláusula penal no caso de descumprimento de obrigação. Cláusula penal que pode ser cumulada com o desempenho da obrigação principal, como previsto no art. 411 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1011507-29.2020.8.26.0037, julgada em 13.03.2023	19ª Câmara de Direito Privado, Relatora Daniela Menegatti Milano	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de reduzir o percentual da retenção da cláusula penal para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000728-66.2022.8.26.0450, julgada em 14.03.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelos adquirentes. Retenção de 10% do preço pago. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Justifica-se a retenção de 25% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1006914-64.2022.8.26.0011, julgada em 14.03.2023	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Possibilidade de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002020-52.2020.8.26.0484, julgada em 13.03.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Cabível a multa contratual de 5% do valor do contrato, nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1004140-76.2021.8.26.0664, julgada em 13.03.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Retenção entendida pelo STJ como sendo de 25% dos valores pagos, para evitar discussões de bis in idem.
Apelação Cível nº 1019592-72.2016.8.26.0577, julgada em 11.03.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Cesar Milano	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1025696-46.2022.8.26.0100, julgada em 08.03.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Distrato motivado pela compradora. Retenção de 30% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007037-91.2022.8.26.0066, julgada em 08.03.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade superveniente do comprador. Incidência da cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato. Redução para 20% do valor total pago.
Apelação Cível nº 1105789-30.2021.8.26.0100, julgada em 08.03.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Redução da cláusula penal para o patamar de 2% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1087753-03.2022.8.26.0100, julgada em 08.03.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Redução da cláusula penal para o patamar de 2% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1001115-69.2022.8.26.0648, julgada em 27.02.2023	34ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Zucchi	Compromisso de compra e venda. Desistência pelo comprador. Resolução de forma diversa da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1002272-67.2022.8.26.0037, julgada em 07.03.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada em razão do inadimplemento da compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1026944-58.2019.8.26.0001, julgada em 07.03.2023	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Tabosa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato ao mês. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1006394-44.2021.8.26.0010, julgada em 06.03.2023	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Possibilidade de redução da cláusula penal, conforme tema 413 do Código Civil. Cláusula penal prevendo retenção de 50% que é abusiva.
Apelação Cível nº 1002471-96.2022.8.26.0358, julgada em 03.03.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lia Porto	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal de 25% dos valores pagos que se mostra proporcional.
Apelação Cível nº 1006296-51.2022.8.26.0066, julgada em 02.03.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade do comprador. Incidência da cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato. Redução, aplicação do artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 20% do valor pago.
Apelação Cível nº 1002178-03.2022.8.26.0011, julgada em 27.02.2023	19ª Câmara de Direito Privado, Relatora Daniela Menegatti Milano	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de retenção de 20% das quantias pagas.
Apelação Cível nº 1001475-96.2022.8.26.0100, julgada em 28.02.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilberto Cruz	Compromisso de compra e venda. Distrato por iniciativa dos compradores. Aplicação da cláusula penal de 20% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1014388-74.2020.8.26.0361, julgada em 28.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do adquirente. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal compensatória fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002976-09.2021.8.26.0363, julgada em 28.02.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Imóvel não entregue no prazo do contrato. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003649-78.2022.8.26.0100, julgada em 28.02.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por culpa do comprador. Cláusula penal geradora de desvantagem exagerada ao consumidor.
Apelação Cível nº 1001337-88.2019.8.26.0374, julgada em 28.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003657-15.2021.8.26.0642, julgada em 27.02.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Mourão Neto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que se faz necessária, ficando prejudicada a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1000678-88.2021.8.26.0510, julgada em 27.02.2023	3ª Câmara de Direito Privado, Relator João Pazine Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do vendedor. Cláusula penal que estabelece a restituição em dobro. Redução da multa a 50%.
Apelação Cível nº 1003251-29.2022.8.26.0037, julgada em 27.02.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Culpa do promissário comprador. Imposição de multa equivalente a 10% do valor do contrato, conforme cláusula penal. Revisão da cláusula, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de 20% das quantias pagas.
Apelação Cível nº 1038705-34.2016.8.26.0602, julgada em 27.02.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada a 0,5% do valor atualizado do imóvel. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1012141-16.2019.8.26.0019, julgada em 27.02.2023	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Aplicação da cláusula penal prevista no contrato. Expectativa de moradia frustrada pelo inadimplemento dos vendedores.
Apelação Cível nº 1010064-25.2021.8.26.0161, julgada em 27.02.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa do comprador. Cláusula penal estipulada em 10% sobre o valor atualizado. Abusiva.
Apelação Cível nº 1011685-86.2022.8.26.0625, julgada em 26.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Segundo precedente desta Corte, previsão contratual estabelecendo a possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente em caso de rescisão da avença por inadimplemento não se confunde com cláusula penal e, portanto, não pode ser invertida em benefício do consumidor, com base no entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do Tema 971.
Apelação Cível nº 1023756-23.2020.8.26.0001, julgada em 26.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Mora da devedora. Não caracterizada a mora da compradora por falta de pagamento do preço do bem, não há fundamento para aplicação da penalidade prevista em cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003975-57.2021.8.26.0008, julgada em 25.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1011054-79.2021.8.26.0625, julgada em 24.02.2023	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do lote. Inversão em favor do adquirente, conforme tema 971 do STJ. Incidência da cláusula penal equivalente ao total de 25% dos valores pagos pelo autor.
Apelação Cível nº 1005755-74.2021.8.26.0576, julgada em 24.02.2023	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Apelação Cível nº 1011576-50.2021.8.26.0482, julgada em 24.02.2023	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de retenção de cláusula penal, desde que em observância ao artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1015233-72.2022.8.26.0576, julgada em 23.02.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor total do contrato que deve ser limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador. Determinação de devolução de 75% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000745-74.2022.8.26.0233, julgada em 23.02.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Redução da cláusula penal ao patamar de 2% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1003270-45.2022.8.26.0066, julgada em 22.02.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor total do contrato que deve ser limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador. Determinação de devolução de 80% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1037237-76.2022.8.26.0100, julgada em 17.02.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal excessivamente onerosa de 10% sobre o valor do contrato. Limitação a 20% sobre os valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1013971-94.2021.8.26.0003, julgada em 16.02.2023	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpel	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal estipulada em 50% sobre os valores pagos. Ausência de abusividade da cláusula.
Apelação Cível nº 1002378-61.2022.8.26.0576, julgada em 13.02.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução a pedido de adquirente. Devolução dos valores pagos com retenção de 25%. Redução equitativa aplicada, conforme tema 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1000566-65.2022.8.26.0549, julgada em 10.02.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal de 25% sobre os valores pagos que se mostra desproporcional. Aplicação de percentual de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005806-42.2021.8.26.0073, julgada em 10.02.2023	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor total do contrato. Admissível, desde que limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1003194-19.2022.8.26.0002, julgada em 09.02.2023	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Cláudio Marques	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Inexistência de cláusula penal moratória em desfavor do promitente vendedor. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1011363-66.2022.8.26.0625, julgada em 09.02.2023	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003895-87.2018.8.26.0529, julgada em 08.02.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro	Compromisso de compra e venda. Empreendimento entregue em desacordo ao prometido. Condenação ao pagamento pela

	de Alcântara da Silva Leme Filho	vendedora de multa moratória de 2%. Cláusula penal de 10% afastada, ausência do pedido.
Apelação Cível nº 1000178-54.2022.8.26.0100, julgada em 07.02.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Restituição de 10% do valor atualizado do contrato, na forma da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003624-04.2021.8.26.0358, julgada em 06.02.2023	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato que se mostra onerosa. Limitação a 20% sobre os valores efetivamente pagos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1011259-96.2022.8.26.0068, julgada em 03.02.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Admissibilidade da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Agravo Interno Cível nº 1012542-64.2021.8.26.0562, julgado em 03.02.2023	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega por culpa da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001229-44.2021.8.26.0615, julgada em 02.02.2023	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevendo retenção de 40% que se mostra excessiva. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Redução para retenção de 25% da quantia paga.
Apelação Cível nº 1006000-61.2021.8.26.0099, julgada em 02.02.2023	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Hamilton	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa das vendedoras. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal moratória em desfavor da vendedora.
Agravo Interno Cível nº 1039644-36.2014.8.26.0100, julgado em 01.02.2023	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001691-76.2021.8.26.0396, julgada em 31.01.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do preço. Estabelecida cláusula penal compensatória, indevida a cumulação com indenização.
Apelação Cível nº 1002952-62.2022.8.26.0066, julgada em 31.01.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de redução da cláusula penal, nos termos do artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003647-17.2022.8.26.0292, julgada em 31.01.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de lucros cessantes em 0,5% dos valores do contrato. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1035581-74.2015.8.26.0506, julgada em 31.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003121-20.2021.8.26.0572, julgada em 30.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa e culpa do comprador. Restituição determinada em 20% do total dos valores pagos. Possibilidade de revisão da cláusula nos termos do artigo 413 do Código Civil. Retenção de 20% que se mostra razoável.

Apelação Cível nº 1025995-53.2021.8.26.0554, julgada em 30.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001681-73.2022.8.26.0565, julgada em 27.01.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabimento da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Agravo de Instrumento nº 2199216-39.2022.8.26.0000, julgada em 27.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Juros de mora cuja incidência é devida sobre a cláusula penal, não configurando bis in idem.
Apelação Cível nº 1088525-97.2021.8.26.0100, julgada em 26.01.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resilição a pedido do adquirente. Inadmissibilidade de cláusula penal que determina a retenção de todos os valores pagos. Redução equitativa, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002957-80.2022.8.26.0132, julgada em 26.01.2023	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução a pedido do adquirente. Vedada a cláusula penal que determina a retenção da totalidade dos valores pagos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Mantida retenção de 25% do preço pago ou 10% do valor atualizado do contrato, o que for menor.
Apelação Cível nº 1031725-52.2021.8.26.0002, julgada em 24.01.2023	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal arbitrada no valor de 0,5% do total do contrato, durante o período de posse da promitente compradora.
Apelação Cível nº 1019411-40.2022.8.26.0002, julgada em 23.01.2023	14ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Compromisso de compra e venda. Resolução imotivada pelos compradores. Hipótese de resilição unilateral sem ônus para as partes.
Apelação Cível nº 1010253-50.2020.8.26.0577, julgada em 23.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal devida, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008233-83.2021.8.26.0114, julgada em 21.01.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal fixada apenas para o inadimplemento dos adquirentes.
Apelação Cível nº 1001421-61.2021.8.26.0296, julgada em 19.01.2023	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Resolução por atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005246-82.2022.8.26.0100, julgada em 14.01.2023	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal fixada em 10% do valor do contrato. Não caracterização de abusividade.
Apelação Cível nº 1000413-23.2021.8.26.0531, julgada em 11.01.2023	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Almeida Sampaio	Compromisso de compra e venda. Descumprimento do prazo de entrega. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, fixação em 10% sobre o valor das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1002296-22.2021.8.26.0396, julgada em 19.12.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Wilson Lisboa Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Desistência do adquirente. Revisão da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção em 20% dos valores pagos que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1006989-65.2021.8.26.0229, julgada em 19.12.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o

		valor do contrato, porém limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1003235-65.2019.8.26.0236, julgada em 16.12.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Cesar Milano	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento das parcelas. Cláusula penal que prevê o perdimento dos valores pagos e multa rescisória se o pagamento ultrapassar 90 dias.
Apelação Cível nº 1019990-63.2021.8.26.0344, julgada em 16.12.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Enio Zuliani	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do promitente comprador. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007214-06.2021.8.26.0320, julgada em 15.12.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Retenção fixada em 10% do valor atualizado do contrato. Validamente pactuada.
Apelação Cível nº 1010787-27.2017.8.26.0309, julgada em 15.12.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras do loteamento. Aplicação da cláusula penal em razão do inadimplemento da vendedora.
Apelação Cível nº 0052840-51.2005.8.26.0506, julgada em 08.12.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Ademir Modesto de Souza	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa da promitente-vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1069800-26.2022.8.26.0100, julgada em 12.12.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória devida em favor dos adquirentes.
Apelação Cível nº 1010005-19.2021.8.26.0361, julgada em 12.12.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1029790-87.2021.8.26.0224, julgada em 30.11.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que não incide em razão da culpa recíproca das partes.
Apelação Cível nº 1003312-94.2022.8.26.0066, julgada em 30.11.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Retenção do percentual de 10% do valor do contrato na forma da cláusula penal validamente pactuada.
Apelação Cível nº 1001438-89.2021.8.26.0040, julgada em 29.11.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilberto Cruz	Compromisso de compra e venda. Distrato por culpa dos compradores. Aplicação da cláusula penal de 20% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1004922-94.2020.8.26.0704, julgada em 30.11.2022	23ª Câmara de Direito Privado, Relator Emílio Migliano Neto	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador, de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1024934-30.2022.8.26.0100, julgada em 30.11.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resilição a pedido do adquirente. Inadmissibilidade da incidência da cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme tema 413 do Código Civil.

Apelação Cível nº 1019977-64.2021.8.26.0344, julgada em 29.11.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilberto Cruz	Compromisso de compra e venda. Distrato por iniciativa dos compradores. Aplicação da cláusula penal de 20% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1008104-86.2022.8.26.0100, julgada em 28.11.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Abusividade da cláusula penal equivalente a 10% do valor do contrato. Alteração para fixação da retenção no percentual de 25% dos valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1000942-08.2021.8.26.0704, julgada em 28.11.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Melo Bueno	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do bem. Admissibilidade da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1004494-54.2020.8.26.0400, julgada em 28.11.2022	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Alfredo Attié	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do bem. Admissibilidade da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003287-44.2016.8.26.0405, julgada em 23.11.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Admissibilidade da inversão da cláusula penal, todavia, sem cumulação com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ. Fixação de multa em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1007904-95.2021.8.26.0009, julgada em 24.11.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Maria do Carmo Honorio	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal prevista em contrato aplicável.
Apelação Cível nº 1000414-09.2020.8.26.0445, julgada em 21.11.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator João Baptista Galhardo Júnior	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal prevista em contrato aplicável. Condenação em cláusula penal de 40% do valor pago.
Apelação Cível nº 1052011-14.2022.8.26.0100, julgada em 21.11.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do preço, limitada, contudo, ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1000169-33.2020.8.26.0595, julgada em 18.11.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascardi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal moratória de 20% do contrato que não comporta revisão. Instrumento livremente pactuado.
Apelação Cível nº 1030827-38.2014.8.26.0114, julgada em 09.11.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal, todavia, que estipula a perda apenas dos valores pagos a título de entrada. Indevida a retenção de todo o valor.
Apelação Cível nº 1001261-15.2021.8.26.0400, julgada em 09.11.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Resilição unilateral por iniciativa do comprador. Cláusula penal de até 25% da quantia paga, não havendo provas de regime de afetação.
Apelação Cível nº 1014598-75.2021.8.26.0625, julgada em 07.11.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da vendedora. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal em favor do consumidor, pois será reembolsado do valor total pago.
Apelação Cível nº 1004307-93.2019.8.26.0428, julgada em 06.11.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Redução equitativa da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Multa reduzida para 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1016842-80.2020.8.26.0602, julgada em 04.11.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flavio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão unilateral do contrato pelo adquirente. Cláusula

		penal compensatória de 15% dos valores pagos. Vedada a cumulação de arras.
Apelação Cível nº 0082968-80.2012.8.26.0224, julgada em 04.11.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Atraso configurado. Lucros cessantes presumidos. Possibilidade de aplicação para a construtora da cláusula penal fixada em contrato apenas em desfavor do consumidor. Contudo, a aplicação no caso geraria reformatio in pejus.
Apelação Cível nº 1086528-79.2021.8.26.0100, julgada em 04.11.2022	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Edgard Rosa	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal indevida. Ausência de culpa e mora da promitente compradora.
Apelação Cível nº 1003276-43.2020.8.26.0609, julgada em 27.10.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra adequada e razoável. Cláusula penal prevendo retenção com base no valor total do contrato que se mostra nula de pleno direito.
Apelação Cível nº 1130233-30.2021.8.26.0100, julgada em 31.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do preço, que deve ser limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1002372-03.2021.8.26.0281, julgada em 30.10.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Emerson Sumariva Júnior	Compromisso de compra e venda. Revisão do contrato e indenização calculada por meio da inversão da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1005383-79.2021.8.26.0268, julgada em 30.10.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Restituição integral dos valores, pretensão de aplicação da cláusula penal afastada.
Apelação Cível nº 1000324-80.2022.8.26.0396, julgada em 26.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato admissível, desde que limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1046091-23.2021.8.26.0576, julgada em 26.10.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Rescisão por fato imputável à adquirente. Cláusula penal de 10% do valor do contrato não caracterizada como abusiva.
Apelação Cível nº 1002930-57.2020.8.26.0168, julgada em 25.10.2022	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento bilateral, o vendedor deixou de entregar o imóvel livre de ônus e a compradora deixou de quitar o valor ajustado. Exclusão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1022631-73.2021.8.26.0554, julgada em 24.10.2022	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Barone	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Impossibilidade da incidência da cláusula penal por analogia (retenção de 20% dos valores).
Apelação Cível nº 1061119-04.2021.8.26.0100, julgada em 24.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual por iniciativa do adquirente. Juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, tendo em vista que a resolução foi pleiteada de modo diverso da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1001338-73.2019.8.26.0374, julgada em 23.10.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1034202-28.2020.8.26.0602, julgada em 20.10.2022	37ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Catarina Strauch	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Incidência da cláusula penal sobre o valor da transação. Afastada a multa de 10%.
Apelação Cível nº 1010531-05.2019.8.26.0248, julgada em 19.10.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Redução da cláusula penal para 25% dos valores pagos pelo autor.
Apelação Cível nº 1000426-56.2014.8.26.0114, julgada em 19.10.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor da transação por mês de atraso. Inviabilidade de cumular lucros cessantes com a inversão da cláusula penal, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008705-48.2020.8.26.0008, julgada em 18.10.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Schmitt Corrêa	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal que é possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1004641-80.2020.8.26.0400, julgada em 17.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato, desde que limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1026502-29.2017.8.26.0562, julgada em 17.10.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Alegação de excesso na condenação a título de indenização por lucro cessante, porque adotado parâmetro percentual de 1,5% do valor do contrato por mês para reparar o atraso. Pedido recursal de aplicação da cláusula penal/multa moratória invertida, em lugar, que fixava, na hipótese de descumprimento de prestação pelo promitente vendedor, multa de 2% sobre o valor do débito atualizado. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Razoabilidade do percentual de 1,5%.
Apelação Cível nº 1007163-39.2022.8.26.0100, julgada em 13.10.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resilição motivada pelo adquirente. Inadmissibilidade de incidência da cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme artigos 412 e 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1001475-96.2022.8.26.0100, julgada em 13.10.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilberto Cruz	Compromisso de compra e venda. Distrato. Aplicação da cláusula penal de 20% sobre o valor do contrato atualizado.
Apelação Cível nº 1058203-94.2021.8.26.0100, julgada em 11.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato, desde que limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1000419-17.2022.8.26.0136, julgada em 11.10.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do

		contrato, desde que limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1003177-60.2021.8.26.0505, julgada em 10.10.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Aplicação do tema 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do adquirente quando há previsão apenas em favor da vendedora.
Apelação Cível nº 1000210-03.2021.8.26.0615, julgada em 06.10.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevendo retenção de 15% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011250-38.2022.8.26.0100, julgada em 06.10.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Cláusula penal onerosa, de 10% sobre o valor do contrato. Limitação a 20% dos valores efetivamente pagos. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1003144-78.2019.8.26.0428, julgada em 04.10.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão das obras. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, sem cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006855-97.2021.8.26.0565, julgada em 29.09.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Cláusula penal arbitrada em valor equivalente ao locativo. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1041134-95.2021.8.26.0602, julgada em 30.09.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal excessiva. Redução equitativa. Retenção de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1027150-53.2021.8.26.0405, julgada em 30.09.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato por culpa da adquirente. Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento.
Apelação Cível nº 1000357-89.2018.8.26.0338, julgada em 30.09.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual por inadimplemento dos adquirentes. Cláusula penal de 10% de retenção do valor recebido que se mostra diminuta. Elevação da cláusula penal para o percentual de 43% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002785-59.2021.8.26.0008, julgada em 29.09.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lídia Conceição	Compromisso de compra e venda. Resolução antecipada pelo comprador. Cláusula penal que não se considera abusiva.
Apelação Cível nº 1103054-58.2020.8.26.0100, julgada em 29.09.2022	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Vieira	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de incidência da cláusula penal. Sinal que pode ser retido pela vendedora.
Apelação Cível nº 1002300-14.2018.8.26.0445, julgada em 29.09.2022	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Reconhecido o atraso na conclusão das obras, é patente a responsabilidade da ré pela resolução contratual, motivo pelo qual não há que se acolher a pretendida retenção de parte dos valores pagos, nos termos previstos na cláusula penal, estipulada para o caso de a resolução contratual ocorrer por culpa do promitente comprador. Arras confirmatórias que integram parte do preço e, por consequência, o montante a ser restituído.

Apelação Cível nº 1004170-83.2020.8.26.0038, julgada em 28.09.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Afastamento da aplicação da cláusula penal inversa em favor do adquirente. Ausência de previsão de multa contratual. Fixação de multa diária.
Apelação Cível nº 1019381-42.2020.8.26.0562, julgada em 28.09.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Inviabilidade de cumulação com lucros cessantes, aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1077890-57.2021.8.26.0100, julgada em 28.09.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 5% sobre o valor do contrato, limitada, porém, ao valor efetivamente pago pela compradora.
Apelação Cível nº 1138360-30.2016.8.26.0100, julgada em 28.09.2022	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Daise Fajardo Nogueira Jacot	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Previsão contratual de multa moratória de meio por cento (0,5%) ao mês, incidente sobre o valor pago pelo autor até a entrega das chaves e a multa compensatória de dois por cento (2%) do valor pago pelo autor até as chaves, a serem apurados em liquidação de sentença. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000096-59.2016.8.26.0156, julgada em 28.09.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Sendo impossível cumular com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000970-28.2021.8.26.0428, julgada em 27.09.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Schmitt Corrêa	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelo comprador. Retenção fixada em 25% dos valores pagos. Redução para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1028089-65.2021.8.26.0071, julgada em 26.09.2022	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda. Não houve pedido de rescisão por arrependimento nem declaração de nulidade da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007223-03.2021.8.26.0664, julgada em 26.09.2022	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda. Descabimento da aplicação de cláusula penal. Falta de provas.
Apelação Cível nº 1001369-27.2020.8.26.0320, julgada em 23.09.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Sentença que determinou a retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002358-92.2020.8.26.0462, julgada em 21.09.2022	13ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca	Compromisso de compra e venda. Retenção das parcelas pagas a título de cláusula penal. Descabida a pretensão de que seja reduzido o valor a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1010754-48.2021.8.26.0066, julgada em 21.09.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Limitada ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 1007223-92.2021.8.26.0602, julgada em 20.09.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1025182-85.2021.8.26.0405, julgada em 19.09.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal de 10% do valor do contrato excessivamente onerosa. Limitação a 20% do valor efetivamente pago.
Apelação Cível nº 1006859-17.2022.8.26.0625, julgada em 19.09.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000266-59.2020.8.26.0457, julgada em 14.09.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual em decorrência do inadimplemento do comprador. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com aluguéis indenizatórios, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1035950-60.2017.8.26.0001, julgada em 16.09.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Iniciativa do comprador. ela requerida – Aplicação do Tema nº 1.002 do E. STJ: "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1001016-55.2021.8.26.0383, julgada em 15.09.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Manutenção do contrato que afasta a aplicação da cláusula penal compensatória. Multa moratória que indeniza o prejuízo decorrente do inadimplemento.
Apelação Cível nº 1003654-10.2021.8.26.0400, julgada em 13.09.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual requerida pelo comprador. Retenção majorada para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010441-73.2021.8.26.0006, julgada em 13.09.2022	17ª Câmara de Direito Privado, Relator Souza Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na obra. Inversão da cláusula penal. Manutenção do percentual de 10% sobre o quantum integralizado.
Apelação Cível nº 1012677-10.2021.8.26.0002, julgada em 13.09.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória prevista em contrato que não cumpre finalidade indenizatória. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1008354-33.2021.8.26.0625, julgada em 13.09.2022	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Spencer Almeida Ferreira	Compromisso de compra e venda. Resolução por atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001851-21.2018.8.26.0586, julgada em 12.09.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relatora Claudia Menge	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, sem cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1000933-55.2022.8.26.0625, julgada em 12.09.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Retenção de 25% dos valores que não constitui cláusula penal moratória, passível de inversão.
Apelação Cível nº 1001521-52.2020.8.26.0651, julgada em 08.09.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade de retenção.

Apelação Cível nº 1005885-77.2022.8.26.0625, julgada em 06.09.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Descumprimento do prazo de entrega. Cláusula penal que pode ser aplicada de forma inversa, conforme tema 971 do STJ. Todavia, pode ser reduzida equitativamente quando manifestamente excessiva (artigo 413 do Código Civil). Valor da multa que corresponde à importância superior a integralidade dos valores pagos, redução para 2% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1006376-47.2015.8.26.0361, julgada em 01.09.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1112941-32.2021.8.26.0100, julgada em 01.09.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Cláusula penal excessivamente onerosa, de 10% sobre o valor do contrato. Limitação a 20% sobre os valores efetivamente pagos, aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002646-95.2021.8.26.0400, julgada em 31.08.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Pretensão de aplicação da cláusula penal afastada. Restituição que deve ocorrer de forma integral.
Apelação Cível nº 1031138-51.2021.8.26.0577, julgada em 31.08.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% do valor do contrato que é devida.
Apelação Cível nº 1018599-32.2021.8.26.0002, julgada em 31.08.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Retenção reduzida para 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Incidência do artigo 413 do Código Civil. A retenção de 50% para empreendimentos é abusiva.
Apelação Cível nº 1017872-73.2021.8.26.0196, julgada em 31.08.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Rocha	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador, de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1002748-98.2022.8.26.0007, julgada em 31.08.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Arantes Theodoro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001498-26.2021.8.26.0246, julgada em 30.08.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato por iniciativa do comprador. Percentual de retenção fixado em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001014-27.2021.8.26.0079, julgada em 30.08.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Abusividade da cláusula penal que resulta na retenção de valor que supera o total de quantias até então pagas pelo consumidor. Razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002933-45.2021.8.26.0081, julgada em 29.08.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão sem culpa da vendedora. Possibilidade de retenção de 10% do valor do contrato a título de cláusula penal.

Apelação Cível nº 1038211-77.2021.8.26.0576, julgada em 22.08.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Fixação da cláusula penal em 25% dos valores pagos, que coincide com a cláusula penal contratual.
Apelação Cível nº 1004954-87.2020.8.26.0223, julgada em 22.08.2022	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Matheus Fontes	Compromisso de compra e venda. Inadmissibilidade de cobrança de multa moratória e compensatória com base no mesmo fato gerador. Cláusula penal descabida. Obra que foi entregue, mesmo que com atraso.
Apelação Cível nº 1003335-76.2020.8.26.0400, julgada em 22.08.2022	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Sastre Redondo	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Impossibilidade de retenção da cláusula penal e das arras.
Apelação Cível nº 1039574-70.2019.8.26.0576, julgada em 18.08.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento por culpa recíproca. Descabimento de imposição de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001657-30.2020.8.26.0431, julgada em 17.08.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relator Sá Moreira de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal e da multa contratual que configura enriquecimento sem causa.
Apelação Cível nº 1007173-13.2022.8.26.0576, julgada em 15.08.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Restituição no valor de 10% do total do contrato, na forma da cláusula penal.
Agravo de Instrumento nº 2173489-78.2022.8.26.0000, julgado em 15.08.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pedido de condenação ao pagamento de aluguéis, conforme cláusula penal.
Apelação Cível nº 1006582-41.2020.8.26.0020, julgada em 12.08.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Mora na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003651-59.2021.8.26.0625, julgada em 10.08.2022	38ª Câmara de Direito Privado, Relatora Anna Paula Dias da Costa	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da adquirente. Retenção de 25% dos valores pagos deferida.
Apelação Cível nº 1048530-14.2020.8.26.0100, julgada em 10.08.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Mora do comprador. Resolução do contrato com incidência da cláusula penal de 10% do preço integral do imóvel.
Apelação Cível nº 1004922-12.2021.8.26.0526, julgada em 10.08.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1016307-17.2021.8.26.0506, julgada em 09.08.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lídia Conceição	Compromisso de compra e venda. Promitente-vendedora deu causa ao desfazimento do negócio. Previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento dos adquirentes, possibilidade de inversão conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1017095-34.2021.8.26.0602, julgada em 08.08.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que prevê multa de 20% do preço total do contrato que se mostra desproporcional. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.

Agravo Interno Cível nº 1005545-93.2015.8.26.0071, julgado em 08.08.2022	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001060-53.2021.8.26.0390, julgada em 04.08.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Desistência do adquirente. Sentença fixou cláusula penal de 10% do que foi pago. Afastamento para aplicação da cláusula penal prevista contratualmente.
Apelação Cível nº 1005846-69.2020.8.26.0037, julgada em 03.08.2022	17ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador, de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1007855-95.2019.8.26.0309, julgada em 04.08.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do loteamento. Indenização. Cláusula penal prevista contratualmente. Cumulação da multa de 1% do valor atualizado do contrato com multa de 0,5% sobre o valor pago por mês de atraso. Opção do adquirente de afastar a cláusula penal compensatória e manter o contrato.
Apelação Cível nº 1014787-75.2014.8.26.0309, julgada em 04.08.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, desde que excluídos os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003557-61.2021.8.26.0286, julgada em 03.08.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por iniciativa dos adquirentes. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1038816-59.2022.8.26.0100, julgada em 03.08.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Retenção de 10% do valor atualizado do contrato na forma da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001389-35.2021.8.26.0400, julgada em 01.08.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lígia Araújo Bisogni	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ. Adequação da penalidade de 20% do valor do contrato para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1130985-12.2015.8.26.0100, julgada em 31.07.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes, desde que sem cumulação com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000683-95.2022.8.26.0439, julgada em 29.07.2022	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Condenação à devolução dos valores para a compradora, com retenção de 5% do valor do contrato a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1014882-83.2021.8.26.0625, julgada em 29.07.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Arantes Theodoro	Compromisso de compra e venda. Imóvel não entregue no prazo. Possibilidade de aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 111631-88.2021.8.26.0100, julgada em 29.07.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Abusividade da

		cláusula penal. Possibilidade de redução equitativa.
Apelação Cível nº 1005858-85.2021.8.26.0704, julgada em 29.07.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Impossibilidade de incidência da cláusula penal resultando em descontos excessivos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005853-45.2020.8.26.0010, julgada em 29.07.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato por desistência do adquirente. Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento.
Apelação Cível nº 1003435-89.2015.8.26.0114, julgada em 28.07.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Camo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1120595-70.2021.8.26.0100, julgada em 27.07.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resilição motivada pelo adquirente. Inadmissibilidade da incidência de cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002247-86.2021.8.26.0070, julgada em 26.07.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Redução da cláusula penal para evitar enriquecimento ilícito.
Apelação Cível nº 1000538-54.2022.8.26.0337, julgada em 25.07.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal fixada em 50% dos valores pagos. Descabido pedido de redução equitativa, tendo em vista que não foi pleiteada a rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1011980-05.2021.8.26.0320, julgada em 25.07.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Alvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Rescisão pleiteada pelo empreendimento. Aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato. Limitada, porém, ao valor efetivamente pago.
Apelação Cível nº 1000850-03.2020.8.26.0498, julgada em 22.06.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relatora Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Multa contratual devida. Cláusula penal que tem natureza sancionatória, e não indenizatória.
Apelação Cível nº 1000538-54.2022.8.26.0337, julgada em 25.07.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal fixada em percentual de 50% das quantias pagas em caso de rescisão. Pleito de redução equitativa, conforme artigo 413 do Código Civil. Inadmissibilidade. Pleito de revisão da cláusula sem pleito de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1011980-05.2021.8.26.0320, julgada em 25.07.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1009905-76.2021.8.26.0066, julgada em 22.07.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual proposta pelo comprador. Foi determinado o afastamento da retenção de 10% fixada em sentença para aplicação da cláusula penal inserida no contrato.

Apelação Cível nº 1004591-15.2015.8.26.0114, julgada em 22.07.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da multa invertida com indenização por dano material, pois ambas são voltadas à reparação da mora do devedor.
Apelação Cível nº 1014008-98.2021.8.26.0625, julgada em 21.07.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do vendedor. Atraso configurado. Inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ, que é possível.
Apelação Cível nº 1013920-37.2018.8.26.0602, julgada em 20.07.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com culpa concorrente. A cláusula penal foi reduzida, conforme artigo 413 do Código Civil, sendo fixada a retenção de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1041252-05.2020.8.26.0506, julgada em 20.07.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Aplicação integral da cláusula penal que gera desvantagem exagerada ao consumidor. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006026-49.2021.8.26.0361, julgada em 19.07.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Rescisão decretada como cobrança da cláusula penal prevista contratualmente.
Agravo Interno Cível nº 1004486-51.2019.8.26.0032, julgado em 15.07.2022	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1005791-37.2019.8.26.0625, julgada em 15.07.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que não pode ser cumulada com retenção de arras, pois configura bis in idem.
Embargos de Declaração Cível nº 1032779-33.2020.8.26.0602, julgada em 13.07.2022	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Hamilton	Ação de rescisão de compromisso de compra e venda. Desconto da cláusula penal e despesas administrativas.
Apelação Cível nº 1026910-87.2013.8.26.0100, julgada em 12.07.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Vitor Frederico Kumpe	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Inversão da cláusula penal possível, por ausência de cláusula em favor do consumidor.
Apelação Cível nº 1006439-27.2021.8.26.0405, julgada em 11.07.2022	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Marco Fábio Morsello	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Inexistência de cláusula penal para a hipótese de resolução por culpa dos compradores. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000965-79.2021.8.26.0533, julgada em 08.07.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastada a retenção de sinal e de parte dos valores pagos como preço previsto na cláusula penal, dado o reconhecimento da culpa da vendedora pela rescisão.
Apelação Cível nº 1004397-67.2020.8.26.0428, julgada em 06.07.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão sem culpa dos vendedores. Possibilidade de retenção de 10% a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1004614-97.2020.8.26.0400, julgada em 06.07.2022	32ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa dos adquirentes. Aplicação da cláusula penal fixada em 10% dos valores pagos e o

		perdimento das arras. Retenção majorada para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003676-33.2021.8.26.0541, julgada em 06.07.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual, inadimplemento do preço pelo comprador. Inadmissibilidade de incidência de cláusula penal resultando em retenção integral dos valores pagos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme artigos 412 e 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1036554-10.2020.8.26.0100, julgada em 01.07.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Gomes Varjão	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Razoável a retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1039882-91.2020.8.26.0602, julgada em 01.07.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Abusividade da cláusula que estabelece prazo de entrega. Culpa dos vendedores. Pretensão de retenção de sinal e cláusula penal que não se admite, pois os alienantes deram causa à rescisão.
Apelação Cível nº 1006387-74.2021.8.26.0132, julgada em 30.06.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual a pedido dos compradores. Pretensão de aplicação da cláusula penal afastada, retenção que deve ocorrer de forma integral.
Apelação Cível nº 1037328-51.2016.8.26.0562, julgada em 29.06.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato. Inexistência de recurso dos autores pleiteando a aplicação da cláusula penal inversa.
Apelação Cível nº 1004637-95.2019.8.26.0006, julgada em 30.06.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relatora Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Pedido de resolução fundado em atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos e fixados em 0,5% por mês de atraso. Cláusula penal moratória estipulada no contrato à parte que descumprir a avença. Aplicação devida.
Apelação Cível nº 1001081-36.2020.8.26.0108, julgada em 29.06.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal de 10% sobre o valor do imóvel que se mostra desproporcional. Retenção fixada em 15% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011494-28.2020.8.26.0361, julgada em 29.06.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal estabelecida em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1064220-49.2021.8.26.0100, julgada em 29.06.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Cláusula penal excessivamente onerosa, dispondo 10% sobre o valor total do contrato. Limitação a 20% sobre os valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1016728-66.2018.8.26.0100, julgada em 28.06.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Mora da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal, contudo, não podendo ser cumulada com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ. Afastada a condenação ao pagamento da multa moratória, uma vez que já há condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1002573-47.2020.8.26.0372, julgada em 28.06.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Inadimplemento do comprador. Admitida a cláusula penal com retenção de 10%.
Apelação Cível nº 1017069-64.2021.8.26.0625, julgada em 28.06.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Possibilidade de inversão da cláusula penal moratória, conforme temas 970 e 971 do STJ. É mera cláusula de desconto de valores para ressarcimento de despesas.
Apelação Cível nº 1019063-76.2019.8.26.0309, julgada em 23.06.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de lucros cessantes em 0,5% sobre o valor total do contrato. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros cessantes. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1014841-19.2021.8.26.0625, julgada em 24.06.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa da loteadora. Cabimento da multa prevista como cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005076-32.2021.8.26.0008, julgada em 23.06.2022	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Rebello Pinho	Compromisso de compra e venda. Admissibilidade da redução da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Cláusula que deve ser quantificada tendo como base os valores desembolsados, e não os valores totais.
Apelação Cível nº 1063924-27.2021.8.26.0100, julgada em 21.06.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Cláusula penal equilibrada e fica mantida.
Apelação Cível nº 1010147-11.2013.8.26.0100, julgada em 21.06.2022	32ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Cláusula penal que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ. Não foi aplicada a tese tendo em vista que o acordo pactuado entre as partes abrangia a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1017493-90.2020.8.26.0577, julgada em 20.06.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1111326-07.2021.8.26.0100, julgada em 20.06.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Cláusula penal validamente pactuada, fixada em 10% do valor atualizado do contrato. Devido também o desconto de 0,5% sobre o valor do bem para cada mês de ocupação.
Apelação Cível nº 1013120-32.2021.8.26.0625, julgada em 20.06.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1008305-05.2014.8.26.0506, julgada em 15.06.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relatora Claudia Menge	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do apartamento. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com reembolso dos aluguéis, nos termos do tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1021643-79.2019.8.26.0309, julgada em 08.06.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Tabosa	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Cláusula penal moratória de 0,5% do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1000385-91.2022.8.26.0152, julgada em 09.06.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Cláusula penal coloca o consumidor em desvantagem exagerada.
Apelação Cível nº 1005621-26.2020.8.26.0077, julgada em 02.06.2022	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Hamilton	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal em intermediação do negócio jurídico.
Apelação Cível nº 1054176-44.2016.8.26.0100, julgada em 06.06.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Iniciativa do promitente comprador. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1023813-74.2015.8.26.0564, julgada em 03.06.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal em reciprocidade.
Apelação Cível nº 0957492-42.2012.8.26.0506, julgada em 03.06.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incontroversa a mora da compromissária vendedora, é cabível sua condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, vedada a cumulação com cláusula penal moratória de forma inversa.
Apelação Cível nº 1016655-38.2021.8.26.0602, julgada em 01.06.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Foi deferida a inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1093685-06.2021.8.26.0100, julgada em 02.06.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Condenação a 10% do valor atualizado em contrato na forma da cláusula penal pactuada.
Apelação Cível nº 1010967-05.2021.8.26.0438, julgada em 02.06.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Abusividade da cláusula penal fixada sobre o total do imóvel e não sobre as parcelas efetivamente pagas. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1032736-18.2014.8.26.0114, julgada em 01.06.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Arbitramento da cláusula penal conforme entendimento fixado pelo STJ no tema 970.
Agravo de Instrumento nº 2067285-10.2022.8.26.0000, julgado em 31.05.2022	12ª Câmara de Direito Privado, Relatora Sandra Galhardo Esteves	Compromisso de compra e venda. O título judicial objeto de execução é o acordo, e não a sentença proferida antes dele. Deve prevalecer a vontade manifestada pelas partes, submetida à homologação pelo Juízo; e, assim, o índice de 0,83% utilizado pela exequente na elaboração de seus cálculos para cobrança da taxa de ocupação afigura-se correto.
Apelação Cível nº 1015844-22.2021.8.26.0071, julgada em 31.05.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Resolução. Atraso na entrega da obra, rescisão a pedido dos

		compradores. Pretensão de aplicação da cláusula penal afastada.
Apelação Cível nº 1003386-26.2021.8.26.0506, julgada em 31.05.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000657-93.2021.8.26.0581, julgada em 31.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Rescisão e restituição de quantias, por culpa da vendedora. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que é aplicável, conforme tema 971 do STJ. Sentença ajustada para inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0050785-95.2012.8.26.0114, julgada em 31.05.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Christiano Jorge	Compromisso de compra e venda. Hipótese dos autos em que, embora as promitentes-vendedoras tenham incorrido em mora contratual, não deve ser aplicada a cláusula contratual, pois há condenação das recorridas ao pagamento de indenização por lucros cessantes. Impossibilidade de cumulação da multa contratual com indenização por lucros cessantes, à luz do Tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1026918-51.2015.8.26.0114, julgada em 31.05.2022	24ª Câmara de Direito Privado, Relatora Jonize Sacchi de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Resolução por inexecução da promitente vendedora. Fixação da cláusula penal com inversão, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1011318-18.2021.8.26.0554, julgada em 31.05.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Admissibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1026652-60.2020.8.26.0576, julgada em 28.05.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do preço. Cláusula penal e aluguel devidos conforme contrato.
Apelação Cível nº 1005093-89.2021.8.26.0292, julgada em 27.05.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não é possível cumular lucros cessantes com a cláusula penal. Fixação de cláusula penal de 1% sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1014401-07.2019.8.26.0071, julgada em 26.05.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Ademir Modesto de Souza	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Restituição integral das quantias pagas que já se presta à reparação dos danos materiais experimentados, mostrando-se descabida a cumulação com aquela pactuada em cláusula penal, sob pena de enriquecimento ilícito.
Apelação Cível nº 0010507-60.2013.8.26.0003, julgada em 19.05.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Indevida a cláusula penal pois não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Agravo Interno Cível nº 1009241-34.2017.8.26.0309, julgada em 26.05.2022	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1001015-14.2019.8.26.0586, julgada em 18.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Admitida a retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1052686-84.2016.8.26.0100, julgada em 23.05.2022	18ª Câmara de Direito Privado, Relator Helio Faria	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Tendo em vista que a cláusula penal foi fixada anteriormente em 50% de retenção do sinal, não há mais nada a ser pago.
Apelação Cível nº 1024732-14.2021.8.26.0577, julgada em 24.05.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por iniciativa do adquirente. Aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato atualizado. Impertinência. Fixação da retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1009390-59.2019.8.26.0309, julgada em 24.05.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Afastamento da cláusula penal diante da restituição das partes ao estado anterior.
Apelação Cível nº 1015489-40.2021.8.26.0482, julgada em 24.05.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Tércio Pires	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Retenção fixada em 20% dos valores pagos. Inadmissível cumular a cláusula penal com perdas e danos.
Apelação Cível nº 1022724-16.2016.8.26.0100, julgada em 22.05.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator João Baptista Galhardo Júnior	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ, contudo, inaplicável ao caso concreto tendo em vista a condenação por lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1041963-06.2016.8.26.0100, julgado em 20.05.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Mora da vendedora. Impossibilidade de cumulação da penalidade prevista em cláusula penal com lucros cessantes. Perdas e danos fixados no contrato como cláusula penal.
Agravo Interno Cível nº 1032712-87.2014.8.26.0114, julgado em 18.05.2022	Câmara Especial de Presidentes Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1006558-21.2021.8.26.0006, julgada em 18.05.2022	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Alfredo Attié	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Não se cogita pagamento de cláusula penal, restituição deverá ocorrer apenas uma vez.
Apelação Cível nº 1011617-42.2021.8.26.0506, julgada em 17.05.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Multa de 30% do valor total do negócio que se revela abusiva. Retenção fixada em 30% dos valores efetivamente pagos. Redução equitativa, conforme artigo 413 do Código Civil.
Agravo Interno Cível nº 1001085-41.2020.8.26.0248, julgado em 16.05.2022	Câmara Especial de Presidentes Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Indenização pelo cumprimento tardio. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1042585-12.2021.8.26.0100, julgada em 16.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resilição motivada pelo adquirente. Inadmissível a incidência de cláusula penal resultando na retenção integral dos valores pagos. Redução

		equitativa que se impõe, nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1001854-59.2021.8.26.0201, julgada em 16.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Impossibilidade de cláusula penal resultando em descontos excessivos. Redução equitativa da cláusula penal, nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1016945-70.2017.8.26.0577, julgada em 11.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso incontroverso. Aplicação da cláusula penal. Indenização devida. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0014404-05.2013.8.26.0001, julgada em 13.05.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Condenação do alienante ao pagamento de multa contratual. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização por perdas e danos.
Apelação Cível nº 1010356-22.2019.8.26.0309, julgada em 11.05.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Tabosa	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Cumulatividade das multas moratória e compensatória previstas na cláusula onze, parágrafo sexto, por conta do atraso na conclusão do empreendimento. Irrelevância de derivarem ambas as cláusulas penais do mesmo evento.
Apelação Cível nº 1004600-66.2021.8.26.0566, julgada em 12.05.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pedido de inversão da cláusula penal e de lucros cessantes incompatível com a rescisão do contrato.
Apelação Cível nº 1003945-64.2018.8.26.0319, julgada em 11.05.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato por culpa da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora. Inviabilidade da incidência da cláusula penal, tendo em vista que a pretensão é de resolução contratual.
Apelação Cível nº 1008862-90.2021.8.26.0006, julgada em 10.05.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual requerida pelos compradores. Incidência do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal. Multa de 50% dos valores é abusiva.
Apelação Cível nº 1023002-43.2014.8.26.0405, julgada em 11.05.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Resolução. Possibilidade de consideração da cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente para a fixação da indenização.
Apelação Cível nº 1024171-87.2021.8.26.0577, julgada em 09.05.2022	18ª Câmara de Direito Privado, Relator Henrique Rodrigues Clavisio	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados, os quais não podem ser cumulados com a cláusula penal, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1002585-94.2021.8.26.0576, julgada em 09.05.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Aplicação da cláusula pactual celebrada entre as partes, retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1026028-53.2021.8.26.0001, julgada em 09.05.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal excessivamente

		onerosa, 10% sobre o valor do contrato. Limitação a 10% dos valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1008226-36.2021.8.26.0100, julgada em 04.05.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual por iniciativa do adquirente. Observância do percentual previsto em contrato como cláusula penal.
Apelação Cível nº 1019092-22.2017.8.26.0625, julgada em 03.05.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual. Cobrança da cláusula penal. Ausência de demonstração do efetivo pagamento do preço pela compradora.
Apelação Cível nº 1013207-44.2020.8.26.0068, julgada em 02.05.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de lucros cessantes de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês. Inversão da cláusula penal que não pode ocorrer, tendo em vista a impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1044360-96.2020.8.26.0100, julgada em 29.04.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Melo Bueno	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual com pedido de revisão da cláusula penal. Consideração do compromisso de compra e venda como contrato de gaveta de imóvel dado em garantia fiduciária.
Apelação Cível nº 1029877-87.2018.8.26.0405, julgada em 27.04.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Inadimplemento caracterizado pelo atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos mediante inversão da cláusula penal ajustada em desfavor dos adquirentes.
Apelação Cível nº 1019021-84.2020.8.26.0602, julgada em 29.04.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias. Iniciativa dos compradores. Direito à restituição de 75% das parcelas pagas, com retenção de 25%.
Apelação Cível nº 1001142-14.2019.8.26.0533, julgada em 28.04.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Iniciativa dos compradores. Contrato com cláusula penal correspondente a 10% do valor do contrato. Redução equitativa, conforme artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1009576-55.2021.8.26.0554, julgada em 28.04.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão das obras. Inversão em favor do comprador da multa moratória, conforme tema 971 do STJ. Fixação de lucros cessantes que não é aplicável, ensejando duplicidade das condenações.
Apelação Cível nº 1006636-50.2020.8.26.0038, julgada em 28.04.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003426-85.2019.8.26.0309, julgada em 28.04.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Tabosa	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Cláusula penal moratória de 0,5% do contrato por mês de atraso, de limitação ao percentual máximo de 10% do valor do contrato, previsão que não se tem por abusiva ou fonte de vantagem injustificada em favor das vendedoras.

Apelação Cível nº 1038648-44.2020.8.26.0224, julgada em 25.04.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Eurico	Compromisso de compra e venda. Rescisão por parte dos compradores. Determinação de devolução com retenção de até 20% do montante.
Apelação Cível nº 1016149-49.2020.8.26.0068, julgada em 27.04.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Condenação ao pagamento da pena convencional que obsta a postulação de indenização suplementar, à míngua de previsão expressa na cláusula penal nesse sentido.
Apelação Cível nº 1101913-04.2020.8.26.0100, julgada em 26.04.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Inadmissibilidade da incidência da cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Redução equitativa nos termos do artigo 413 do Código Civil que se faz necessária.
Apelação Cível nº 1057426-12.2021.8.26.0100, julgada em 26.04.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Distrato a pedido dos adquirentes. Impossibilidade de incidência de cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos e menos ainda condenação de valor excedente a este título. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva.
Agravo de Instrumento nº 2273149-79.2021.8.26.0000, julgado em 25.04.2022	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Jairo Brazil	Compromisso de compra e venda. Alegação de cláusulas penais abusivas. Não ocorrência.
Apelação Cível nº 1017503-82.2020.8.26.0562, julgada em 20.04.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual em razão de atraso na entrega da obra. Pretensão de recebimento de cláusula penal que é improcedente. Inaplicabilidade do Tema 971 do STJ à espécie. Há, nos autos, expressa previsão de multa contratual para a hipótese de inadimplemento por parte das promitentes vendedoras. Inversão que não se sustenta.
Apelação Cível nº 1013093-68.2021.8.26.0554, julgada em 18.04.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão. Inversão da cláusula penal prevista apenas para hipótese de rescisão por inadimplemento da promitente compradora é cabível no caso em tela, para punir a promitente vendedora pelo inadimplemento que deu causa à rescisão do contrato, de modo a preservar o sinalagma contratual. Aplicação da cláusula penal no patamar de 10% dos valores pagos se mostra adequada, pois preserva o sinalagma contratual, já que a penalidade seria aplicada no mesmo patamar em caso de inadimplemento da promitente compradora, bem como respeita o limite estabelecido pelo artigo 412 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1003059-10.2020.8.26.0541, julgada em 18.04.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Antônio Nascimento	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Discussão sobre a base de cálculo para incidência da cláusula penal. O contrato determina que a multa deve incidir sobre o total do valor do contrato. Inexistência de abusividade.

Apelação Cível nº 1008211-33.2021.8.26.0564, julgada em 12.04.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso dos adquirentes no pagamento. Cláusula penal que seria devida apenas no caso de atraso causado pela desídia dos promissários compradores. Não foi comprovada.
Apelação Cível nº 1084290-24.2020.8.26.0100, julgada em 12.04.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Enio Zuliani	Compromisso de compra e venda. Rescisão de compromisso de compra e venda. Inadimplemento imputado exclusivamente à requerida que atrasou a entrega das obras além do prazo de tolerância. Há pleito de aplicação da cláusula penal compensatória prevista em contrato.
Apelação Cível nº 1073210-29.2021.8.26.0100, julgada em 11.04.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Cláusula penal prevendo retenção de 10% do valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1020213-30.2020.8.26.0577, julgada em 07.04.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser aplicável, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002368-81.2021.8.26.0566, julgada em 07.04.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato. Afastada a inversão da cláusula penal, tendo em vista o pleito de resolução contratual.
Apelação Cível nº 1108930-57.2021.8.26.0100, julgada em 08.04.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal cabível conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001202-10.2021.8.26.0438, julgada em 04.04.2022	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1027651-49.2021.8.26.0100, julgada em 04.04.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Percentual de rescisão fixado em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1008849-34.2020.8.26.0004, julgada em 01.04.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Aplicação da cláusula penal em razão do inadimplemento da promitente vendedora.
Apelação Cível nº 1001396-10.2020.8.26.0514, julgada em 30.03.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Restituição dos valores pagos com multa de 10% sobre o valor atualizado do imóvel. Inversão da cláusula penal em desfavor das vendedoras, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1014380-23.2020.8.26.0224, julgada em 28.03.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com devolução dos valores pagos. Correta a inversão da cláusula penal que previu multa convencionada somente para a hipótese de resolução do contrato pelo comprador.
Apelação Cível nº 1012399-26.2019.8.26.0019, julgada em 28.03.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes que não podem ser cumulados com a cláusula penal. Condenação da vendedora aos lucros cessantes, apuráveis em liquidação, no importe de 0.5% ao mês sobre o valor do imóvel, no período de atraso, com juros de 1% ao mês, desde a citação e correção monetária a partir de cada vencimento.

Apelação Cível nº 1016033-05.2018.8.26.0071, julgada em 23.03.2022	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Aplicação da cláusula penal em razão do inadimplemento da vendedora.
Apelação Cível nº 1009216-39.2019.8.26.0248, julgada em 23.03.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1007207-22.2021.8.26.0576, julgada em 23.03.2022	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Ferreira da Cruz	Compromisso de compra e venda. Rescisão requerida pela compradora. Redenção definida em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003315-88.2014.8.26.0564, julgada em 22.03.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Cabível condenação ao pagamento de lucros cessantes, vedada a cumulação com a cláusula penal moratória de forma inversa, de acordo com os temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1013021-22.2020.8.26.0003, julgada em 16.03.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Mário Daccache	Compromisso de compra e venda. Cobrança de cláusula penal e danos materiais. Ambas as partes contribuíram para a fraude financeira e não podem se beneficiar disso. Improvimento.
Apelação Cível nº 1013075-74.2019.8.26.0309, julgada em 22.03.2022	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Regis Rodrigues Bonvicino	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1055625-61.2021.8.26.0100, julgada em 21.03.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Cláusula penal compensatória de 10% do valor do contrato. Admissibilidade. Impossibilidade de retenção de 25% dos valores pagos, configurando bis in idem.
Apelação Cível nº 100767-88.2021.8.26.0453, julgada em 21.03.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato. Admissibilidade. Inteligência do art. 32-A, da Lei n. 6.766/79, limitada, porém, ao valor efetivamente pago pelo comprador.
Apelação Cível nº 0001942-74.2014.8.26.0229, julgada em 17.03.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Taxa de fruição contratualmente prevista para a situação de ocupação após expropriação que não se confunde com cláusula penal para fins de majoração do percentual de lucros cessantes (de 0,5% para 0,8%). Teoria da Inversão da cláusula penal inaplicável para esta finalidade, especialmente quando o próprio contrato traz cláusula penal diversa para situação de atraso.
Apelação Cível nº 0010588-94.2009.8.26.0020, julgada em 17.03.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que foi reduzida para 25% do valor pago.
Apelação Cível nº 1007781-13.2021.8.26.0037, julgada em 17.03.2022	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual. Pedido de rescisão. Inversão da cláusula penal cabível, retenção de 25% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1009735-54.2020.8.26.0482, julgada em 16.03.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal pactuada.
Apelação Cível nº 0002820-91.2014.8.26.0457, julgada em 16.03.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Wilson Lisboa Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Impossibilidade de cumulação de arras com cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000084-33.2018.8.26.0590, julgada em 15.03.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Aplicabilidade da cláusula penal prevista para o caso de ocorrência de rescisão judicial.
Apelação Cível nº 1000574-17.2021.8.26.0601, julgada em 15.03.2022	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Inversão da cláusula penal cabível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1035019-49.2020.8.26.0002, julgada em 10.03.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Sobrevindo atraso culposo na entrega do imóvel, incidem as multas moratória e compensatória previamente pactuadas em contrato para o caso de mora imputável à construtora. Caso que não diz respeito à condenação em lucros cessantes presumidos – Possibilidade de cumulação das multas diante da expressa previsão contratual, o que não se confunde com pretensão de indenização suplementar do art. 416 do CC. Inaplicabilidade do tema 970 do STJ ou indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1038870-61.2014.8.26.0114, julgada em 07.03.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal nos termos dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1046837-05.2014.8.26.0100, julgada em 06.03.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Cláusula penal compensatória prevista no contrato para a hipótese de inadimplemento. Inadmissibilidade de cumulação com danos materiais.
Apelação Cível nº 1050958-06.2019.8.26.0002, julgada em 03.03.2022	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Marco Fábio Morsello	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Não cabimento de cláusula penal cumulativa que gera vantagem exagerada ao fornecedor em detrimento do consumidor, além de configurar bis in idem com a retenção já admitida de 10%;
Apelação Cível nº 1001743-89.2018.8.26.0101, julgada em 25.02.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Compradora que faz jus ao valor despendido com a vistoria, assim como à multa prevista em cláusula penal, em virtude da frustração do negócio por culpa do vendedor. Valor da multa, contudo, que deve ser reduzido, na esteira do que permite o art. 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1093121-61.2020.8.26.0100, julgada em 25.02.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal moratória que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1006730-05.2021.8.26.0477, julgada em 24.02.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato. Impossibilidade de cumulação com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1062689-30.2018.8.26.0100, julgada em 23.02.2022	Câmara Especial de Presidentes, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1029478-87.2020.8.26.0114, julgada em 22.02.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de execução da cláusula penal prevista no contrato.
Apelação Cível nº 1007387-80.2019.8.26.0229, julgada em 22.02.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Cláusula penal de 10% do valor do contrato. Procedência.
Apelação Cível nº 1007078-87.2016.8.26.0577, julgada em 22.02.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Caso de permuta, não consistindo em compromisso de compra e venda. Igualmente, não foi aplicada a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1018674-91.2019.8.26.0309, julgada em 16.02.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Há no contrato cláusula penal moratória, pré-estipulação de perdas e danos com caráter punitivo.
Apelação Cível nº 1000352-24.2021.8.26.0286, julgada em 22.02.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Inexistindo culpa dos compradores não há se falar em indenização em desfavor destes, tampouco aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1026685-53.2019.8.26.0554, julgada em 21.02.2022	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual com devolução e retenção de valores a título de cláusula penal. Inadimplemento do comprador.
Apelação Cível nº 1005535-82.2019.8.26.0047, julgada em 21.02.2022	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega de lotes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002128-65.2017.8.26.0394, julgada em 21.02.2022	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal não aplicada, tendo em vista a fixação de lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês pela fruição do imóvel.
Apelação Cível nº 1000434-14.2020.8.26.0020, julgada em 21.02.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Impossibilidade de incidência da cláusula penal que resulte na retenção integral de valores pagos. Redução equitativa nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002324-96.2020.8.26.0081, julgada em 18.02.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Mora na entrega das unidades. Inadmissibilidade de inversão da cláusula penal fixada exclusivamente para a hipótese de mora dos compradores.
Apelação Cível nº 1017922-33.2020.8.26.0003, julgada em 15.02.2022	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Entendimento de que a cláusula penal pode ser revisada judicialmente.
Apelação Cível nº 1000504-04.2015.8.26.0506, julgada em 10.02.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a multa moratória com os lucros cessantes.

		Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1028897-83.2021.8.26.0002, julgada em 17.02.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento, tendo em vista que as quantias pagas pela adquirente totalizam pouco mais de 10% do valor histórico do preço.
Apelação Cível nº 1010463-38.2021.8.26.0037, julgada em 17.02.2022	37ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Catarina Strauch	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Cláusula penal reduzida para 15% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1075111-66.2020.8.26.0100, julgada em 14.02.2022	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1013910-63.2021.8.26.0577, julgada em 14.02.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por desistência dos adquirentes. Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos. Quantias pagas pelos adquirentes que não totalizam sequer 10% do valor histórico do preço.
Apelação Cível nº 1009131-60.2021.8.26.0320, julgada em 11.02.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Retenção de 10% dos valores atualizados do contrato, na forma da cláusula validamente pactuada.
Apelação Cível nº 1007676-57.2020.8.26.0009, julgada em 11.02.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal incidente.
Apelação Cível nº 1002666-20.2018.8.26.0650, julgada em 11.02.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória com natureza meramente indenizatória. Possibilidade de inversão da cláusula, todavia, sem cumular aos lucros cessantes, conforme entendimento do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1099337-38.2020.8.26.0100, julgada em 10.02.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1046410-25.2020.8.26.0576, julgada em 08.02.2022	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Verificada a culpa do adquirente pela rescisão, possível a retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos a título de ressarcimento de despesas com administração do contrato, publicidade e ocupação do bem.
Apelação Cível nº 1018553-39.2014.8.26.0309, julgada em 10.02.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inadmissibilidade da cumulação de indenização por lucros cessantes com inversão de cláusula penal, sob pena de bis in idem. Indenização por lucros cessantes mantida em

		0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1020305-47.2021.8.26.0100, julgada em 09.02.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Desnecessária a inversão da cláusula penal. Contrato que previa multa compensatória e moratória estipulada pelos próprios vendedores em caso de atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000826-24.2020.8.26.0514, julgada em 09.02.2022	5ª Câmara de Direito Privado, Relator James Siano	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixada indenização de 0,5% do valor atualizado do contrato. Apesar de ser possível a inversão da cláusula penal, a multa prevista em caso de atraso pelo comprador, se invertida, resultaria em uma multa muitas vezes superior ao valor da obrigação principal considerado os mais de dois anos de atraso na entrega do imóvel.
Apelação Cível nº 1005993-10.2019.8.26.0400, julgada em 07.02.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Gomes Varjão	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por culpa da vendedora. Impossibilidade de restituição com retenção de cláusula penal.
Apelação Cível nº 0023590-70.2013.8.26.0577, julgada em 07.02.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Entendimento do tema 970 do STJ, impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1050701-67.2018.8.26.0114, julgada em 02.02.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com retenção de 25% dos valores pagos. Fixada conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1024431-31.2017.8.26.0602, julgada em 02.02.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator José Augusto Genofre Martins	Compromisso de compra e venda. Compensação das arras com a cláusula penal. Restituição das quantias pagas devidas apenas pela compromissária compradora.
Apelação Cível nº 1001925-11.2021.8.26.0347, julgada em 31.01.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Natan Zelinschi de Arruda	Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio por parte da compradora. Retenção de 20% dos valores pagos que se apresenta adequada.
Apelação Cível nº 1007751-98.2021.8.26.0482, julgada em 31.01.2022	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Retenção de 10% dos valores pagos. Cláusula penal indevida.
Apelação Cível nº 1004619-21.2020.8.26.0077, julgada em 28.01.2022	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Ação de cobrança do preço e da cláusula penal. Apelo dos promitentes vendedores que se restringe à incidência da cláusula penal. Alegação de exceção do contrato não cumprido pela promissária compradora que não tem respaldo na prova dos autos. Mora dos alienantes não demonstrada.
Apelação Cível nº 1013944-16.2014.8.26.0114, julgada em 28.01.2022	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, todavia, sem cumulação com lucros cessantes (conforme temas 970 e 971 do STJ).

Apelação Cível nº 1112193-68.2019.8.26.0100, julgada em 25.01.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Enio Zuliani	Compromisso de compra e venda. Retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1079918-66.2019.8.26.0100, julgada em 20.01.2022	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Redução da cláusula penal para percentual de 25% de retenção, em relação aos valores pagos.
Apelação Cível nº 4010762-90.2013.8.26.0506, julgada em 20.01.2022	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incontroversa a mora da compromissária vendedora, é cabível a aplicação de cláusula penal moratória de forma inversa, fixada mediante liquidação por arbitramento, e sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1055351-97.2021.8.26.0100, julgada em 18.01.2022	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por iniciativa da adquirente. Manutenção do percentual a ser retido para 20% dos valores pagos. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1103238-53.2016.8.26.0100, julgada em 17.01.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1007153-94.2015.8.26.0114, julgada em 17.01.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Cláusula abusiva.
Apelação Cível nº 1002518-64.2019.8.26.0006, julgada em 12.01.2022	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Gomes Varjão	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos. Nos casos em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1024881-54.2019.8.26.0100, julgada em 12.01.2022	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal moratória e condenação ao ressarcimento de danos pela não utilização do imóvel.
Apelação Cível nº 1031602-88.2020.8.26.0002, julgada em 10.01.2022	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Rescisão unilateral pelos adquirentes. Retenção fixada em 20%, vedada a cumulação com arras.
Apelação Cível nº 1122800-09.2020.8.26.0100, julgada em 29.12.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal incidente uma única vez, e não mensalmente. Inexistente cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003685-22.2019.8.26.0005, julgada em 16.12.2021	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Alberto Gosson	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Cláusula penal pactuada no importe de 10% do valor do imóvel. Provido recurso para afastar a retenção das arras

		confirmatórias e aplicar a cláusula penal convencionada contratualmente.
Apelação Cível nº 1034291-82.2019.8.26.0506, julgada em 17.12.2021	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Luis Carlos de Barros	Compromisso de compra e venda. Pretensão de aplicação da cláusula penal por descumprimento de contrato. Improcedente.
Apelação Cível nº 1005794-38.2021.8.26.0005, julgada em 17.12.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lígia Araújo Bisogni	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal cabível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005825-95.2019.8.26.0565, julgada em 13.12.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 0038171-90.2013.8.26.0577, julgada em 16.12.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Arbitramento em 0,5% do valor do contrato atualizado por mês de atraso. Aplicação do entendimento do tema 970 do STJ, impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007528-15.2021.8.26.0008, julgada em 16.12.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Não obstante, hipótese dos autos que há previsão contratual expressa a respeito da multa em favor do comprador.
Apelação Cível nº 1001904-07.2020.8.26.0400, julgada em 15.12.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Rocha	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1019189-06.2021.8.26.0100, julgada em 15.12.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal excessivamente onerosa, que prevê retenção de 10% sobre o valor total do contrato. limitação a 20% sobre os valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 4001253-38.2013.8.26.0506, julgada em 14.12.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal em caso de imóvel prometido à venda. STJ permite a inversão da cláusula, conforme tema 971. Contudo, foram recebidos valores pelos locativos pagos durante o período da mora, sendo vedada a cumulação de tais lucros cessantes com a cláusula penal, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1002094-84.2021.8.26.0189, julgada em 13.12.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual; Cláusula penal excessiva. Redução equitativa, de 20% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1003687-51.2021.8.26.0189, julgada em 13.12.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Enio Zuliani	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Controvérsia em relação ao valor da retenção que não se justifica, na medida em que o percentual (10% do valor atualizado do contrato) está de acordo com a Lei do Distrato, aplicada ao caso pelo magistrado.
Apelação Cível nº 1005497-72.2020.8.26.0229, julgada em 10.12.2021	30ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Lúcia Pizzotti	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1008212-79.2021.8.26.0576, julgada em 10.12.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos. Cabimento, quantias pagas pela adquirente que não totalizam sequer 10% do valor histórico do preço.
Apelação Cível nº 1021389-83.2021.8.26.0100, julgada em 10.12.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que fixa retenção em 10% do valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1034985-37.2021.8.26.0100, julgada em 10.12.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1009942-25.2020.8.26.0071, julgada em 06.12.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Caso em que houve permuta de imóveis e o bem estava prometido em compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevista no valor total de R\$101.000,00. Redução equitativa, conforme artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal que constitui prefixação das perdas e danos, não se admitindo a cumulação com indenização suplementar.
Apelação Cível nº 1117652-17.2020.8.26.0100, julgada em 03.12.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da compradora. Cláusula penal. Cabimento. Peculiaridade do caso, em que a compradora pagou menos de 10% do valor do contrato, sendo excessiva imposição à compradora de pagamento de valores vencidos após o ajuizamento da demanda. Razoável a perda das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1013197-50.2015.8.26.0011, julgada em 01.12.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor das vendedoras. Lucros cessantes presumidos, devidos e calculados em taxa mensal de 0,5% do valor atualizado do imóvel. Incidência do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumular os lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1027011-73.2021.8.26.0576, julgada em 01.12.2021	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Alcides	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Mantida a restituição integral dos valores desembolsados, em parcela única.

Apelação Cível nº 1009261-35.2018.8.26.0068, julgada em 01.12.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Cláusula penal que apenas tem lugar quando o contrato é mantido. Retenção de 20% do montante pago que guarda proporcionalidade com o montante até então quitado, revelando-se compatível com o caso concreto e em consonância com a jurisprudência.
Apelação Cível nº 1009154-60.2017.8.26.0606, julgada em 30.11.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Sentença que condenou a construtora a pagar lucros cessantes fixados em 0,5% do valor corrigido do contrato por mês de atraso. Impossibilidade de cumulação da inversão da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1016568-58.2020.8.26.0007, julgada em 30.11.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Resolução por desistência do adquirente. Retenção de 10% do valor atualizado do contrato, na forma da cláusula penal validamente pactuada.
Apelação Cível nº 1062890-54.2020.8.26.0002, julgada em 30.11.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento contratual do comprador. Aplicação da cláusula penal fixada em 10% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1004707-06.2020.8.26.0224, julgada em 25.11.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do compromissário comprador. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1111845-16.2020.8.26.0100, julgada em 24.11.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1002989-35.2021.8.26.0451, julgada em 24.11.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Manutenção do percentual de retenção em 20% dos valores desembolsados pelo adquirente.
Apelação Cível nº 1078016-15.2018.8.26.0100, julgada em 24.11.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa e responsabilidade dos adquirentes. Cláusula penal passível de revisão judicial. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007512-08.2020.8.26.0037, julgada em 24.11.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes incompatível com a rescisão do contrato. Cláusula penal que se mostra suficiente para indenizar os prejuízos sofridos.
Embargos de Declaração Cível nº 1003341-33.2021.8.26.0664, julgada em 22.11.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Atraso no financiamento. Cláusula penal inaplicável.

Apelação Cível nº 1000761-74.2021.8.26.0326, julgada em 19.11.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Inadmissibilidade da cláusula penal fixada sobre o valor total do imóvel. Elevação do percentual de retenção de 10% para 12% do total pago, conforme disposições do contrato.
Apelação Cível nº 1035118-62.2020.8.26.0602, julgada em 18.11.2021	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lúcia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação de arras e cláusula penal. Abusividade de cláusula contratual que impõe multa de 10% sobre valor total da transação.
Apelação Cível nº 1010440-06.2020.8.26.0562, julgada em 18.11.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel. Impossibilidade de cumulação com cláusula penal.
Apelação Cível nº 1008537-57.2020.8.26.0554, julgada em 17.11.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do compromissário comprador. Atraso na entrega do empreendimento. Lucros cessantes devidos mediante inversão da cláusula penal ajustada em desfavor dos adquirentes.
Agravo Interno Cível nº 1000918-11.2015.8.26.0309, julgado em 17.11.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007855-28.2015.8.26.0506, julgada em 17.11.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Condenação por lucros cessantes e inversão de cláusula penal não admissíveis no caso, uma vez que incompatíveis com a situação de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1004835-30.2021.8.26.0664, julgada em 12.11.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Pedido incompatível com a rescisão do contrato.
Apelação Cível nº 1000757-49.2019.8.26.0474, julgada em 11.11.2021	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Marco Fábio Morsello	Compromisso de compra e venda. Inexistência de cláusula penal para a hipótese de resolução do contrato por culpa do comprador. Retenção de 10%.
Apelação Cível nº 1002804-95.2017.8.26.0011, julgada em 11.11.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Embargos de Declaração Cível nº 1003730-86.2020.8.26.0297, julgado em 11.11.2021	32ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros

		de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1022060-32.2019.8.26.0309, julgada em 11.11.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Hipótese de cláusula penal moratória. Pré-estimação das perdas e danos com caráter punitivo. Penalidade específica que afasta a incidência da multa genérica prevista na cláusula 19 do negócio jurídico.
Apelação Cível nº 1008869-81.2016.8.26.0451, julgada em 11.11.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Incontrovertida a mora da compromissária vendedora, é cabível sua condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, vedada a cumulação com cláusula penal moratória de forma inversa.
Apelação Cível nº 1018304-89.2020.8.26.0564, julgada em 10.11.2021	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com retenção de 10% dos valores pagos. Descabimento. Compromisso de compra e venda substituído por contrato, firmado com cláusula de garantia fiduciária.
Apelação Cível nº 1005545-93.2015.8.26.0071, julgada em 09.11.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Mantida a condenação ao pagamento de 10% do valor total do contrato, a título de cláusula penal, à luz do tema 970 do STJ, afastada a indenização pleiteada por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1023662-22.2019.8.26.0224, julgada em 09.11.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Abusividade da cláusula contratual que estabelece cumulativamente a retenção de 10% a título de taxa administrativa e cláusula penal de 20%, ambas calculadas sobre o valor do contrato e não sobre as quantias efetivamente pagas pelos adquirentes. Percentual de retenção fixado em primeiro grau (de 30% das quantias pagas) suficiente para a compensação das despesas administrativas e com propaganda que a ré teve com o contrato.
Apelação Cível nº 1018376-78.2014.8.26.0114, julgada em 05.11.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Inviabilidade de cumulação com cláusula penal moratória, pois esta foi estabelecida em valor equivalente ao locativo, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1003341-33.2021.8.26.0664, julgada em 04.11.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Inaplicável a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1027468-92.2019.8.26.0506, julgada em 04.11.2021	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa dos adquirentes. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1021313-56.2017.8.26.0405, julgada em 03.11.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cabimento da inversão da cláusula

		penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação no montante de 10% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1010247-05.2019.8.26.0019, julgada em 03.11.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Devolução das parcelas determinada, com retenção de 20%. Admissibilidade da revisão da cláusula penal. Art. 413 do CC.
Apelação Cível nº 1006408-12.2014.8.26.0224, julgada em 29.10.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Fernando Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Incontroversa a mora da compromissária vendedora, é cabível a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, porém, sem cumulação com a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1006761-82.2021.8.26.0361, julgada em 28.10.2021	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Admissível a cumulação das cláusulas penais compensatória e moratória, tendo em vista que possuem fatos geradores distintos.
Apelação Cível nº 1001862-20.2021.8.26.0077, julgada em 28.10.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1007369-68.2014.8.26.0606, julgada em 27.10.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Hipótese em que havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1028745-90.2020.8.26.0577, julgada em 26.10.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Aplicação inversa de cláusula penal que não reflete os prejuízos sofridos pelo compromissário comprador pela indisponibilidade injusta do imóvel.
Apelação Cível nº 1011804-94.2019.8.26.0320, julgada em 26.10.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Embargos de Declaração Cível nº 1066694-37.2014.8.26.0100, julgado em 25.10.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1018316-96.2014.8.26.0602, julgada em 19.10.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato. Cumulação dos valores escapa da incidência do tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1002428-51.2021.8.26.0664, julgada em 22.10.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção de 20% fixada que se mostra razoável e suficiente.
Apelação Cível nº 1030412-36.2020.8.26.0602, julgada em 22.10.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato que foi admitida.
Apelação Cível nº 1053540-39.2020.8.26.0100, julgada em 20.10.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Distrato. Inaplicabilidade da cláusula penal contratual, por ser abusiva. Necessidade de redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de 29% do valor desembolsado que se revela adequada.
Apelação Cível nº 1081740-32.2015.8.26.0100, julgada em 19.10.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inadmissível cumulação de lucros cessantes com alugueres e inversão de cláusula penal, sob pena de bis in idem.
Agravo de Instrumento nº 2217719-45.2021.8.26.0000, julgado em 19.10.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Atraso no cumprimento da obrigação. Não presentes, no caso, os requisitos previstos no art. 413 do CC para redução equitativa da pena convencional.
Apelação Cível nº 1006846-02.2021.8.26.0577, julgada em 19.10.2021	33ª Câmara de Direito Privado, Relator Sá Moreira de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Ação de revisão cumulada com pedido de cobrança de cláusula penal.
Embargos de Declaração Cível nº 1015855-32.2018.8.26.0564, julgada em 19.10.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação invertida da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000909-26.2021.8.26.0572, julgada em 18.10.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Retenção de 10% do valor atualizado do contrato, na forma da cláusula penal validamente pactuada.
Apelação Cível nº 1002034-62.2020.8.26.0637, julgada em 18.10.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual, comprador inadimplente. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011019-61.2020.8.26.0009, julgada em 18.10.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal cabível, conforme tema 971 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1037520-75.2017.8.26.0100, julgado em 14.10.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal afastada.
Apelação Cível nº 1009241-34.2017.8.26.0309, julgada em 04.10.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Inadimplemento da vendedora. Cláusula penal que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ. Contudo, impossível a cumulação com lucros cessantes, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001692-94.2017.8.26.0301, julgada em 30.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Mora da construtora. Incidência da cláusula penal previamente estabelecida em contrato pelas partes como reparação pela privação do imóvel. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1003896-76.2020.8.26.0020, julgada em 30.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa dos compradores. Cláusula penal sobre o valor do contrato. Desproporcionalidade. Cálculo sobre o pagamento efetuado.
Apelação Cível nº 1005463-68.2015.8.26.0554, julgada em 29.09.2021	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Campos Mello	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal. possibilidade de inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente.
Apelação Cível nº 1017473-75.2020.8.26.0003, julgada em 29.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato motivada pelo adquirente. Caso concreto em que a imposição de cláusula penal pela desistência do comprador constitui penalidade excessiva e desproporcional.
Agravo de Instrumento nº 2190370-67.2021.8.26.0000, julgado em 28.09.2021	13ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca	Compromisso de compra e venda. Hipótese em que a tutela provisória pretendida não se compatibiliza com a pretensão do autor de exigir cláusula penal compensatória, consistente na retenção integral dos valores pagos pelo promitente comprador.
Apelação Cível nº 1009459-04.2013.8.26.0309, julgada em 28.09.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Galdino Toledo Júnior	Compromisso de compra e venda. Atraso no pagamento de financiamento imobiliário. Cláusula penal que prevê exceção de descumprimento do prazo em caso de problemas com a documentação, somado a ausência de má-fé.
Apelação Cível nº 1027325-09.2019.8.26.0602, julgada em 13.09.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Inversão da cláusula penal compensatória possível, conforme entendimento do STJ em recurso repetitivo.
Apelação Cível nº 1008850-55.2020.8.26.0477, julgada em 22.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso incontroverso. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1015955-32.2018.8.26.0564, julgada em 27.09.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual. Atraso na entrega da obra. Aplicação invertida da cláusula penal prevista para a hipótese de mora ou inadimplemento da compromissária compradora, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1004486-51.2019.8.26.0032, julgada em 24.09.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Rescisão contratual. Cláusula penal que no caso concreto não tem função compensatória.
Apelação Cível nº 1009649-03.2019.8.26.0132, julgada em 21.09.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003462-86.2017.8.26.0604, julgada em 20.09.2021	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Tem-se como razoável como cláusula penal para fazer frente à locação mensal o percentual de 0,5% sobre o valor da venda.
Apelação Cível nº 1029945-96.2016.8.26.0602, julgada em 20.09.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes,

		conforme tema 970 do STJ. Afastamento dos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1096692-40.2020.8.26.0100, julgada em 20.09.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal em consonância com a legislação. Resolução do contrato tão somente com o perdimento integral dos valores pagos, sem possibilidade de geração de créditos em favor da vendedora.
Apelação Cível nº 1066671-81.2020.8.26.0100, julgada em 18.09.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Márcio Boscaro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Pleito de redução da cláusula penal nos termos do artigo 413 do Código Civil julgado descabido.
Apelação Cível nº 1002073-30.2020.8.26.0291, julgada em 17.09.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Majoração da retenção para 30% que se mostra excessiva. Percentual de retenção de 10% que é insuficiente para compensar os gastos administrativos. Majoração do percentual de retenção, de 10% para 20% dos valores pagos, pois é razoável e se amolda ao que vem sendo adotado pelo STJ.
Apelação Cível nº 1038817-15.2020.8.26.0100, julgada em 17.09.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme artigo 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1087340-58.2020.8.26.0100, julgada em 17.09.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Simples desistência por parte da compradora. Cláusula penal contratual abusiva. Redução conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de 20% do valor desembolsado pela compromissária compradora que se revela adequada.
Apelação Cível nº 1008022-22.2020.8.26.0554, julgada em 17.09.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Declaração de nulidade da cláusula 9ª, § 2º, do contrato, por ser abusiva, eis que impõe cláusula penal superior àquela que a jurisprudência tem entendido como razoável para hipótese de desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, de modo a colocá-lo em situação de desvantagem exagerada, ameaçando o equilíbrio contratual. A retenção de 25% dos valores pagos a título de parcelas se mostra razoável para ressarcir as despesas suportadas pela promitente vendedora com a comercialização e administração do bem.
Apelação Cível nº 1124482-96.2020.8.26.0100, julgada em 13.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa da compradora. Incidência da cláusula penal contratual.
Apelação Cível nº 1001856-27.2020.8.26.0116, julgada em 13.09.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Culpa do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006125-54.2020.8.26.0005, julgada em 10.09.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% do valor total do contrato que é devida.

Apelação Cível nº 1032612-52.2016.8.26.0506, julgada em 10.09.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 10023349-83.2020.8.26.0704, julgada em 09.09.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por desistência dos compradores. Cabível a retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1016265-12.2024.8.26.0506, julgada em 08.09.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não se aplica o tema 971 do STJ no caso, tendo em vista que a cláusula penal contratual previa multa incidente sobre o valor da prestação atrasada, o que viola a simetria da pretensão da multa sobre o valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1024745-86.2021.8.26.0100, julgada em 08.09.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Cláusula penal que determina a retenção do percentual de 10% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1001623-95.2019.8.26.0526, julgada em 08.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Cláusula penal prevendo retenção de 20% do valor total do contrato considerada desproporcional.
Apelação Cível nº 1021894-38.2020.8.26.0576, julgada em 02.09.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Incidência do artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal limitada equitativamente, equivalendo a 3% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 4031113-96.2013.8.26.0114, julgada em 02.09.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Culpa da vendedora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007385-68.2017.8.26.0007, julgada em 02.09.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inadmissível a cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal moratória. Rescisão do contrato incompatível com a incidência da cláusula penal moratória e com o pagamento de indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013369-30.2015.8.26.0451, julgada em 02.09.2021	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre David Malfatti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Afastada a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Incidente a cláusula penal de 2% do valor de cada parcela. Bastará a fixação da quantia equivalente à locação, afastada aplicação cumulativa da multa. Incidência da tese fixada no tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1060892-82.2019.8.26.0100, julgada em 01.09.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Enio Zuliani	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Natureza de cláusula penal compensatória que visa servir de indenização para o caso de total inadimplemento da obrigação principal.
Apelação Cível nº 1034009-90.2018.8.26.0114, julgada em 31.08.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato por culpa exclusiva do vendedor. Possibilidade de inversão da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1001870-27.2018.8.26.0586, julgada em 31.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato. Impossibilidade de cumulação com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005647-83.2019.8.26.0198, julgada em 31.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato por culpa dos compradores. Admitida a retenção de 20% dos valores pagos. Impossibilidade de cobrança de lucros cessantes cumulados com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005103-11.2017.8.26.0281, julgada em 31.08.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Revisão contratual. Possibilidade de inversão da cláusula penal para beneficiar o consumidor.
Apelação Cível nº 0000548-87.2019.8.26.0445, julgada em 31.08.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Culpa do comprador pelo inadimplemento contratual. Cláusula penal fixada sobre o valor total. Inadmitido pedido de incidência da multa computada sobre o valor das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1027400-31.2020.8.26.0564, julgada em 30.08.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Morais Pucci	Compromisso de compra e venda. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1049262-32.2019.8.26.0002, julgada em 30.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Previsão da cláusula penal de retenção de 10% sobre o valor total do contrato. Considerada desproporcional.
Apelação Cível nº 1023860-96.2020.8.26.0071, julgada em 30.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Previsão da cláusula penal de retenção de 10% sobre o valor total do contrato. Considerada desproporcional.
Apelação Cível nº 1009547-03.2017.8.26.0309, julgada em 27.08.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Márcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevista apenas em desfavor do consumidor. Possibilidade de inversão, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1035939-97.2019.8.26.0506, julgada em 24.08.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevista apenas em desfavor do consumidor. Possibilidade de inversão, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010148-82.2019.8.26.0068, julgada em 24.08.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal de 10% do valor do compromisso, estabelecida na cláusula 7ª do contrato a título de perdas e danos, a ser paga pela parte que ensejasse a rescisão do contrato.
Apelação Cível nº 4028386-67.2013.8.26.0114, julgada em 24.08.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000880-62.2019.8.26.0663, julgada em 23.08.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por culpa da compradora. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em

		que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1052686-84.2016.8.26.0100, julgada em 22.08.2021	18ª Câmara de Direito Privado, Relator Helio Faria	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Considerando que o valor do sinal integrou o preço total da venda, a indenização fixada a título de cláusula penal também deve considerar eventual retenção, como julgado pela Turma Recursal do Juizado, quando admitiu a retenção de 50% do sinal pago pela compradora. Suficiente condenação a título de cláusula penal, prevista no item 3.2 da avença, ora reduzida, não havendo mais nada a ser pago.
Apelação Cível nº 1002020-81.2018.8.26.0400, julgada em 18.08.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Resolução postulada pelo comprador. Cláusula penal compensatória aplicável.
Apelação Cível nº 1007358-87.2015.8.26.0320, julgada em 19.08.2021	1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relatora Jane Franco Martins	Compromisso de compra e venda. Previsão de cláusula penal compensatória para o caso de prefixar perdas e danos.
Apelação Cível nº 1015708-27.2020.8.26.0114, julgada em 19.08.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Incidência do artigo 413 do Código Civil. Cláusula penal reduzida equitativamente. Perda imposta, no equivalente a 0,5% do preço do contrato ao mês, que se afigura excessiva.
Apelação Cível nº 1112058-56.2019.8.26.0100, julgada em 18.08.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Cláusula penal compensatória que deve incidir uma vez, e não mensalmente.
Apelação Cível nº 1017589-80.2020.8.26.0068, julgada em 18.08.2021	28ª Câmara de Direito Privado, Relator Cesar Lacerda	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da obrigação pela vendedora. Deve-se considerar a cláusula penal firmada somente para o inadimplemento dos compradores para fixação de indenização pelo inadimplemento da vendedora.
Apelação Cível nº 1011835-50.2019.8.26.0309, julgada em 09.08.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal mantida de acordo com o previsto contratualmente.
Apelação Cível nº 1019602-19.2016.8.26.0577, julgada em 16.08.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Existência de cláusula expressa que fixa cláusula penal moratória em caso de inadimplemento de ambas as partes, seja a vendedora, seja a compradora.
Apelação Cível nº 1007745-58.2019.8.26.0451, julgada em 13.08.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Melo Bueno	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de cumular lucros cessantes com cláusula penal moratória quando o valor estabelecido não for equivalente aos locativos.
Apelação Cível nº 1005254-90.2020.8.26.0565, julgada em 12.08.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Márcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda. Caracterizado o descumprimento contratual por parte do réu, incidindo em aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003041-85.2019.8.26.0100, julgada em 12.08.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inaplicabilidade da pena prevista na cláusula

		penal compensatória, incompatível com a rescisão do negócio.
Apelação Cível nº 1025949-70.2014.8.26.0114, julgada em 12.08.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1023159-48.2020.8.26.0100, julgada em 11.08.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Rocha	Compromisso de compra e venda. Percentual de retenção da ré fixado em 25% da quantia paga pela autora, conforme parâmetros do STJ. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1001342-82.2020.8.26.0372, julgada em 11.08.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão da obra. Condenação ao pagamento da cláusula penal no percentual de 10% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1010839-97.2018.8.26.0564, julgada em 11.08.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Elói Estevão Trolly	Compromisso de compra e venda. É indevida a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Presente caso não se enquadra na situação de cumulação de cláusula penal moratória e dos lucros cessantes. Contrato prevê multa compensatória aplicável nas hipóteses de inadimplemento absoluto do contrato pelo comprador.
Apelação Cível nº 1019393-42.2020.8.26.0114, julgada em 09.08.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal. Possibilidade de inversão, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0048581-06.2011.8.26.0602, julgada em 05.08.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Contudo, no caso, já foram recebidos valores indenizatórios pelos locativos, não sendo o caso de cumular tais valores com a multa invertida da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0125239-11.2007.8.26.0053, julgada em 05.08.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato, com reintegração da autora na posse do imóvel e restituição de quantias pagas pela ré, autorizada a retenção de 10% sobre o saldo devedor a título de cláusula penal, como previsto no contrato.
Agravo Regimental Cível nº 1014190-75.2015.8.26.0405, julgada em 04.08.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega por culpa da vendedora. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007840-12.2020.8.26.0562, julgada em 03.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual. Aplicabilidade da cláusula penal prevista para o caso de violação da obrigação contratual que não afasta a indenização por lucros cessantes. Caso que não se insere na hipótese paradigma do precedente vinculante relativo ao

		tema 970 do STJ, pois a cláusula penal prevista não objetiva a reparação pela privação do imóvel.
Apelação Cível nº 1012190-07.2016.8.26.0005, julgada em 03.08.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual. Inadimplemento do preço. Indenização pela fruição que não se confunde com a cláusula penal que prevê o ressarcimento das despesas administrativa do contrato.
Apelação Cível nº 1001044-53.2021.8.26.0664, julgada em 02.08.2021	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Alberto Gosson	Compromisso de compra e venda. Resilição unilateral. Possibilidade de aplicação da cláusula penal no importe de 50% de todos os valores pagos.
Apelação Cível nº 1003431-52.2015.8.26.0114, julgada em 31.07.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor das vendedoras.
Apelação Cível nº 1009154-60.2017.8.26.0606, julgada em 30.11.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de indenização no importe de 0,5% do valor corrigido do contrato por mês e atraso. Caso em que não é cabível a condenação da construtora à inversão da cláusula penal, tendo em vista a impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, nos termos dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1032736-18.2014.8.26.0114, julgada em 01.06.2022	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Hamid Bdine	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não foi discutida a inversão da cláusula penal, questão em afetação.
Apelação Cível nº 1015317-35.2020.8.36.0482, julgada em 26.07.2021	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Décio Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual com restituição de valores. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal, tendo em vista a inépcia da petição inicial.
Apelação Cível nº 1006993-40.2017.8.26.0004, julgada em 23.07.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ. Previsão contratual de multa moratória de 2%.
Apelação Cível nº 1001221-69.2019.8.26.0152, julgada em 22.07.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com restituição de valores. Pretensão de adoção da cláusula penal com previsão de menor percentual. Impossibilidade de criação de nova cláusula penal, devendo se respeitar a disposição contratual.
Apelação Cível nº 1001464-34.2020.8.26.0263, julgada em 21.07.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Impossibilidade de aplicação de cláusula penal que resulte na retenção integral dos valores pagos. Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, conforme artigos 412 e 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1019576-21.2016.8.26.0577, julgada em 21.07.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista para pre-estipular perdas e danos em caráter punitivo.
Apelação Cível nº 1039644-36.2014.8.26.0100, julgada em 20.07.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Cláudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal fixada exclusivamente em detrimento do adquirente. Possibilidade, nos termos do tema 971 do STJ. Impossibilidade de

		cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001347-07.2020.8.26.0372, julgada em 30.06.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicabilidade da cláusula penal afasta a indenização por lucros cessantes, diante da impossibilidade da cumulação.
Apelação Cível nº 1021853-97.2014.8.26.0506, julgada em 12.07.2021	18ª Câmara de Direito Privado, Relator Israel Góes dos Anjos	Compromisso de compra e venda. Recusa dos compradores em receber o imóvel motivada. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício dos compradores.
Apelação Cível nº 1002057-31.2020.8.26.0306, julgada em 16.07.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Firmado o índice de retenção em 20% dos valores pagos. Impossibilidade de incidência da cláusula penal, retenção de arrase aplicação de taxa de fruição do imóvel.
Apelação Cível nº 1007588-04.2018.8.26.0554, julgada em 15.07.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão com restituição de valores pagos. Retenção de 20% dos valores pagos a título da cláusula penal. Majoração para 25% dos valores pagos. Cláusula original prevendo retenção de 50%, que se mostra excessiva.
Apelação Cível nº 1016921-82.2020.8.26.0562, julgada em 14.07.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal. Possibilidade, conforme tema 971 do STJ. Fixação no montante de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1013119-70.2021.8.26.0100, julgada em 12.07.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes devidos. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001343-67.2020.8.26.0372, julgada em 08.07.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Condenação ao pagamento de 10% do valor do contrato a título de cláusula penal. Cláusula prevista no caso de inadimplemento de qualquer das partes.
Apelação Cível nº 1005151-31.2017.8.26.0002, julgada em 07.07.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação de lucros cessantes com cláusula penal que é indevida, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001363-17.2020.8.26.0127, julgada em 10.07.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Devida a retenção a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001730-94.2019.8.26.0638, julgada em 10.07.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Resolução contratual e retenção de 20% das quantias pagas. Impossibilidade da incidência de cláusula penal de 2% sobre as parcelas vencidas e não pagas.
Apelação Cível nº 0001308-33.2020.8.26.0079, julgada em 08.07.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Restituição do valor pago deverá se dar após o abatimento da cláusula penal, conforme determinação da sentença. Caso de compradores inadimplentes.
Apelação Cível nº 1039272-77.2020.8.26.0100, julgada em 06.07.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual e devolução de quantias pagas. Incidência da cláusula penal e da taxa de fruição.

Apelação Cível nº 1022361-13.2017.8.26.0482, julgada em 02.07.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão e restituição de quantias pagas. Culpa do promissário comprador. Retenção de 15% das parcelas adimplidas. Razoabilidade. Possibilidade de revisão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1008156-65.2019.8.26.0269, julgada em 02.07.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Airton Pinheiro de Castro	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal determinando retenção dos valores totais. Modificação para retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1017834-64.2020.8.26.0562, julgada em 01.07.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação no montante de 15% sobre o valor pago, observância ao artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1021897-82.2015.8.26.0506, julgada em 01.07.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Configurada responsabilidade civil por lucros cessantes, em prestações mensais de 0,5% do valor atualizado do contrato. Multa moratória que escapa à incidência do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1034871-03.2014.8.26.0114, julgada em 01.07.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Ronnie Herbert Barros Soares	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Lucros cessantes devidos. Cláusula penal que não se cumula.
Apelação Cível nº 1012227-87.2019.8.26.0309, julgada em 30.06.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal em razão do atraso. Lucros cessantes devidos. Incidência dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001909-28.2020.8.26.0077, julgada em 30.06.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Rocha	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual por iniciativa dos compradores. Forma diversa da cláusula penal pactuada, juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1010079-43.2014.8.26.0224, julgada em 30.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Desistência dos adquirentes. Cláusula penal reduzida equitativamente, conforme artigo 413 do Código Civil, para 30% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0919829-59.2012.8.26.0506, julgada em 30.06.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Habite-se foi expedido dentro do prazo de entrega do imóvel, afastando-se pedido de inversão da cláusula penal moratória ou de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1077866-68.2017.8.26.0100, julgada em 30.06.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Condenação ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do débito. Indenização por danos materiais que equivale aos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1022143-08.2020.8.26.0602, julgada em 30.06.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inadimplência do comprador. Cláusula penal abusiva. Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1021104-61.2014.8.26.0577, julgada em 29.06.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1011005-95.2020.8.26.0003, julgada em 29.06.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Casconi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes presumidos. Cláusula penal fixada em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1001693-85.2015.8.26.0451, julgada em 28.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por fato imputável ao promitente-vendedor. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Restituição integral dos valores despendidos pelo comprador.
Apelação Cível nº 1034166-37.2020.8.26.0100, julgada em 24.06.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Inexistência de cláusula penal aplicável.
Apelação Cível nº 1062689-30.2018.8.26.0100, julgada em 25.06.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Tercio Pires	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Possibilidade, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1038390-79.2019.8.26.0576, julgada em 22.06.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Possibilidade, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1038754-70.2019.8.26.0602, julgada em 22.06.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Ação ajuizada pelo adquirente visando a rescisão contratual. Cláusula penal prevista no pacto, multa devida.
Apelação Cível nº 1014506-65.2017.8.26.0002, julgada em 21.06.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. A inversão da cláusula penal pode ser realizada, conforme tema 971 do STJ. Indenização de 0,5% do valor da unidade.
Apelação Cível nº 1037328-51.2016.8.26.0562, julgada em 16.06.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato. Inexistência de recursos dos autores pleiteando a aplicação da cláusula penal inversa.
Apelação Cível nº 1006381-27.2016.8.26.0008, julgada em 18.06.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1002450-48.2018.8.26.0201, julgada em 18.06.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Fixação de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007296-45.2020.8.26.0361, julgada em 17.06.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Casconi	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelos compradores. Percentual de retenção fixado em até 10% dos valores atualizados do contrato para quitação do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas.
Apelação Cível nº 1002231-65.2019.8.26.0309, julgada em 07.06.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L.G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso que não configura fortuito ou força maior. Contrato prevendo cláusula penal e multa convencional. Cláusula penal limitada a 10% dos valores pagos e multa compensatória de 1% do valor atualizado do contrato. Impossibilidade de cumulação dos valores.

Apelação Cível nº 1013658-36.2020.8.26.0564, julgada em 16.06.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L.G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Devolução por iniciativa do comprador. Vedada a retenção de arras conjuntamente à cláusula penal. Cláusula penal prevendo a retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1031273-87.2018.8.26.0506, julgada em 14.06.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Condenação em indenização por lucros cessantes, improcedente a cumulação com multa moratória.
Apelação Cível nº 1006064-41.2017.8.26.0704, julgada em 14.06.2021	33ª Câmara de Direito Privado, Relator Sá Duarte	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicáveis os temas 970 e 971 do STJ. Condenação em multa compensatória de 2% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1009258-42.2017.8.26.0577, julgada em 11.06.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1022009-89.2017.8.26.0309, julgada em 11.06.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Cumulação do pagamento da cláusula penal com lucros cessantes que não foi questionado no acórdão recorrido.
Apelação Cível nº 1037900-27.2015.8.26.0114, julgada em 10.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução imotivada pelo adquirente. Restituição dos valores pagos com retenção de 20% dos valores.
Apelação Cível nº 1004626-48.2019.8.26.0400, julgada em 10.06.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Galdino Toledo Júnior	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelo adquirente. Pleito para nulidade da cláusula penal. Apelo provido em parte para retenção ser fixada em até 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010371-74.2015.8.26.0068, julgada em 10.06.2021	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal por equidade.
Apelação Cível nº 1036327-25.2017.8.26.0100, julgada em 08.06.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Ausência de cláusula penal a ser invertida.
Apelação Cível nº 1008050-68.2020.8.26.0625, julgada em 09.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Alcides	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência da compradora. Ausência de abusividade. Retenção de 20% dos valores pagos confirmada.
Apelação Cível nº 1009305-11.2019.8.26.0071, julgada em 08.06.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Achile Alesina	Compromisso de compra e venda. Existência de cláusula penal. Multa rescisória de 20% do valor do contrato. Excessividade da cláusula penal. Aplicação do artigo 413 do Código Civil para diminuir a multa para 12% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1001692-60.2017.8.26.0474, julgada em 08.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da incorporadora. Descabimento da cumulação da indenização por lucros cessantes com a aplicação da cláusula penal.

Apelação Cível nº 10000570-12.2017.8.26.0474, julgada em 04.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da incorporadora. Descabimento da cumulação da indenização por lucros cessantes com a aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000996-98.2017.8.26.0126, julgada em 02.06.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Retenção fixada em 10% do valor da alienação, conforme multa contratual (cláusula penal).
Agravo de Instrumento nº 2106895-19.2021.8.26.0000, julgada em 02.06.2021	23ª Câmara de Direito Privado, Relator Tavares de Almeida	Compromisso de compra e venda. Restituição de valores. Somatória da cláusula penal, fruição e perdas e danos que não pode ser aplicável.
Apelação Cível nº 1002083-26.2019.8.26.0286, julgada em 02.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal condenando a vendedora.
Apelação Cível nº 1003617-63.2020.8.26.0320, julgada em 01.06.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1012121-09.2018.8.26.0068, julgada em 01.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Mora das incorporadoras. Impossibilidade de cumular a cláusula penal inversa com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1026418-78.2019.8.26.0361, julgada em 01.06.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Incidência do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1018346-69.2016.8.26.0309, julgada em 31.05.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Culpa do adquirente. Resolução pleiteada por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 0002367-49.2014.8.26.0505, julgada em 28.05.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1002301-71.2019.8.26.0248, julgada em 28.05.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Rescisão por culpa dos compradores. Aplicação da cláusula penal de 50% e da multa contratual de 5%.
Apelação Cível nº 1006245-70.2018.8.26.0554, julgada em 27.05.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1102825-69.2018.8.26.0100, julgada em 26.05.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelos compradores. Taxa de retenção fixada em 25% dos valores pagos, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de 40% dos valores pagos que se mostra excessiva.
Apelação Cível nº 1034245-96.2019.8.26.0602, julgada em 27.05.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1019415-90.2015.8.26.0562, julgada em 19.05.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. No caso, foi arbitrada indenização, descabida a incidência da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1004925-49.2019.8.26.0004, julgada em 19.05.2021	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Itamar Gaino	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1005444-17.2020.8.26.0577, julgada em 18.05.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araujo	Compromisso de compra e venda. Pedido de condenação na taxa de fruição, cláusula penal, encargos moratórios, impostos e corretagem.
Apelação Cível nº 1012706-49.2020.8.26.0405, julgada em 18.05.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal contratual com incidência de novas punições.
Apelação Cível nº 1009344-81.2020.8.26.0003, julgada em 17.05.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flavio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Retenção do sinal e aplicação da cláusula penal que não podem ocorrer, sob pena de bis in idem.
Apelação Cível nº 1062996-47.2019.8.26.0100, julgada em 17.05.2021	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Caio Marcelo Mendes de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da compradora. Afastamento do desconto de 30% estabelecido da sentença, prevalecendo a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1002124-15.2019.8.26.0602, julgada em 13.05.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,35% do valor do imóvel.
Apelação Cível nº 1016064-87.2018.8.26.0309, julgada em 13.05.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal para beneficiar o adquirente.
Apelação Cível nº 1043218-57.2020.8.26.0100, julgada em 13.05.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência do adquirente. Avença prevendo cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato, além de taxa de fruição de 0,5% ao mês.
Apelação Cível nº 1006226-87.2018.8.26.0223, julgada em 13.05.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Mora de ambas as partes. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1012464-27.2014.8.26.0009, julgada em 13.05.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal incompatível com a preservação do negócio.
Apelação Cível nº 1023960-19.2016.8.26.0224, julgada em 11.05.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Condenação em lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1000201-33.2020.8.26.0144, julgada em 10.05.2021	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kiotsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que pode ser aplicada inversamente. Cláusula penal deve ter como base o cálculo do valor total desembolsado pela autora.
Apelação Cível nº 1005086-04.2019.8.26.0281, julgada em 07.05.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação da incidência da penalidade prevista em cláusula penal moratória com pedido de rescisão contratual.

Apelação Cível nº 1004491-89.2020.8.26.0565, julgada em 07.05.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva, determinando retenção de 40% dos valores pagos. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1012427-61.2014.8.26.0506, julgada em 06.05.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, que, porém, não pode ser cumulada com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Fixação de indenização correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel.
Apelação Cível nº 1024053-09.2016.8.26.0506, julgada em 06.05.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumular cláusula penal com lucros cessantes. Multa fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Atraso de cerca de três anos.
Apelação Cível nº 1008583-50.2020.8.26.0100, julgada em 03.05.2021	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Descabimento de elevação da retenção para 50% dos valores pagos. Manutenção do percentual de 10%.
Apelação Cível nº 1023085-52.2018.8.26.0071, julgada em 03.05.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Mora da construtora. Cumulação da cláusula penal com restituição que não é admissível.
Apelação Cível nº 1010756-08.2016.8.26.0320, julgada em 03.05.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Casconi	Compromisso de compra e venda. Inaplicabilidade da inversão da cláusula penal, tendo em vista que o contrato foi celebrado entre particulares, não sendo submetido aos ditames protetivos da legislação consumerista.
Apelação Cível nº 1001091-77.2020.8.26.0400, julgada em 30.04.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Rescisão por pedido do promitente comprador. Cláusula penal prevendo retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1008428-74.2019.8.26.0361, julgada em 29.04.2021	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Airton Pinheiro de Castro	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Frustrado por culpa dos vendedores. Cláusula penal inexistente para o caso de distrato.
Apelação Cível nº 1007256-98.2015.8.26.0309, julgada em 28.04.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de cumulação com lucros cessantes apenas quando a cláusula penal não for estabelecida em valor equivalente aos locatícios. No caso, cumulação indevida.
Apelação Cível nº 1000922-62.2020.8.26.0474, julgada em 28.04.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Percentual de retenção de 12% das quantias pagas. Ficou autorizada a retenção de impostos, comissão de corretagem e cláusula penal de 2%.
Apelação Cível nº 1000740-36.2020.8.26.0358, julgada em 26.04.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Cobrança de cláusula penal pelo inadimplemento, aluguéis pela ocupação, despesas de reparo e reintegração na posse.
Apelação Cível nº 1023948-30.2019.8.26.0602, julgada em 26.04.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Alegação do compromissário vendedor de que houve

		inadimplemento. Pleito de pagamento da cláusula penal pactuada. Recurso provido.
Apelação Cível nº 1003363-77.2018.8.26.0541, julgada em 26.04.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Transferência do imóvel estabelecida em aditivo contratual como reparação pela demora no cumprimento da obrigação de entrega dos apartamentos adquiridos pelo requerente, e não como cláusula penal.
Apelação Cível nº 1015425-46.2015.8.26.0577, julgada em 22.04.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal e indenização por danos morais indevidos.
Apelação Cível nº 1001336-27.2018.8.26.0346, julgada em 20.04.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Inversão da cláusula penal moratória. Condenação afastada. Inversão que somente é possível quando o contrato é mantido.
Apelação Cível nº 1005973-62.2019.8.26.0224, julgada em 19.04.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Pleito dos adquirentes de recebimento dos valores relativos às despesas condominiais da data anterior à imissão da posse. Consequências da quitação tardia do preço previstas contratualmente, como a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1020911-12.2020.8.26.0100, julgada em 15.04.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução por impossibilidade superveniente da promissória compradora. Aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1019573-09.2019.8.26.0562, julgada em 13.04.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada. Resolução contratual pleiteada de forma idêntica à cláusula penal convencionada.
Agravo Interno Cível nº 1005717-56.2015.8.26.0161, julgado em 13.04.2021	Câmaras Especiais de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Cumulação de lucros cessantes e cláusula penal que não pode ser realizada, conforme tema 970 do STJ.
Agravo Interno Cível nº 1007346-12.2015.8.26.0405, julgado em 13.04.2021	Câmaras Especiais de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Agravo Interno Cível nº 1066694-37.2014.8.26.0100, julgado em 13.04.2021	Câmaras Especiais de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1008294-36.2020.8.26.0224, julgada em 12.04.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Retenção de valores. Desistência manifestada pelos adquirentes. Retenção do percentual de 10% sobre os valores pagos que obedece aos parâmetros do STJ.
Apelação Cível nº 1015402-97.2016.8.26.0114, julgada em 12.04.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com pedido de reparação de dano material.
Apelação Cível nº 1032542-76.2018.8.26.0114, julgada em 09.04.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de controle judicial, nos termos do artigo 413 do Código Civil. Norma de ordem pública.

	Rogério Murillo Pereira Cimino	
Apelação Cível nº 1001834-49.2020.8.26.0348, julgada em 08.04.2021	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Daise Fajardo Nogueira Jacot	Compromisso de compra e venda. Rescisão do contrato. Pedido de redução de 5% dos valores a serem restituídos a título da cláusula penal. Matéria que não foi decidida, tendo em vista a competência para julgamento.
Apelação Cível nº 1016062-16.2019.8.26.0008, julgada em 08.04.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Rescisão pelos compradores. Cláusula penal indevida. Retenção de 20% fixada, em consonância aos parâmetros do STJ.
Apelação Cível nº 1114027-43.2018.8.26.0100, julgada em 07.04.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por fato imputável ao promitente-vendedor. Aplicação da cláusula penal invertida. Multa de 10% fixada em favor do adquirente.
Apelação Cível nº 1044561-88.2020.8.26.0100, julgada em 05.04.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual e devolução de valores pagos. Valores retidos com fundamento na cláusula penal, referente à multa por rescisão.
Apelação Cível nº 0010271-77.2012.8.26.0445, julgada em 31.03.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Compromissários compradores inadimplentes. Abusividade da cláusula penal determinando devolução de 60% dos valores quitados. Sentença determinou a devolução de 80% do valor pago.
Apelação Cível nº 1001979-10.2018.8.26.0564, julgada em 30.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal cabível. Valor da multa fixado em percentual desproporcional. Multa reduzida.
Apelação Cível nº 1001743-58.2018.8.26.0564, julgada em 30.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal cabível. Valor da multa fixado em percentual desproporcional. Multa reduzida.
Apelação Cível nº 1003730-84.2019.8.26.0309, julgada em 30.03.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal mantida. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001448-49.2014.8.26.0309, julgada em 26.03.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixados lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da obra. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória. Afastada a cláusula penal e mantido pagamento em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1014072-57.2019.8.26.0309, julgada em 25.03.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Distrato. Cláusula penal não pactuada.
Apelação Cível nº 1005547-27.2020.8.26.0576, julgada em 25.03.2021	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Multa devida. Fixada em 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1024466-29.2015.8.26.0224, julgada em 24.03.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Indevida a aplicação da cláusula penal sobre o valor total do imóvel. Previsão de multa sobre 10% da parcela inadimplida.
Apelação Cível nº 1001680-38.2020.8.26.0281, julgada em 24.03.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Discussão sobre os juros de mora no caso de resolução diversa da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1002426-47.2019.8.26.0407, julgada em 24.03.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Resilição promovida pelos compromissários compradores. Inaplicabilidade da cláusula penal. Previsão contratual restrita ao inadimplemento dos compromissários compradores.
Apelação Cível nº 1060180-90.2017.8.26.0576, julgada em 24.03.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Inadimplemento do comprador. Possibilidade de retenção de até 20% dos valores pagos. Cláusula penal com percentual de 10% sobre o valor total do contrato que é desproporcional. Base de cálculo que deve recair sobre o valor pago.
Apelação Cível nº 1051596-44.2016.8.26.0002, julgada em 24.03.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Retenção de 20% dos valores pagos. Nos casos de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1000046-20.2019.8.26.0482, julgada em 23.03.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal correspondente a 10% do valor do negócio corrigido à época da rescisão. Não cabe direito de retenção de valores, tendo em vista que as compradoras deram causa à rescisão.
Apelação Cível nº 1007464-70.2020.8.26.0224, julgada em 22.03.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. Nos casos de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1028182-72.2020.8.26.0100, julgada em 19.03.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução por impossibilidade superveniente da promissória compradora. Admissibilidade da aplicação da cláusula penal compensatória de 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1002256-70.2018.8.26.0032, julgada em 17.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Ação de cobrança da cláusula penal promovida pelo promitente-vendedor. Incidência da cláusula penal com redução equitativa do valor da multa, conforme tema 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1038345-85.2018.8.26.0002, julgada em 15.03.2021	34ª Câmara de Direito Privado, Relator Gomes Varjão	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Iniciativa do promitente comprador. Nos casos de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 0005819-06.2012.8.26.0451, julgada em 12.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal convencionada. Valor fixado em 10 mil reais que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1015985-15.2019.8.26.0361, julgada em 12.03.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Nos casos de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Apelação Cível nº 1019199-27.2018.8.26.0562, julgada em 12.03.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Condenação dos compradores apenas ao pagamento do valor ainda em aberto, com incidência de juros e correção monetária, sendo afastada a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1031258-80.2015.8.26.0100, julgada em 11.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1010548-54.2019.8.26.0664, julgada em 11.03.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal considerada nula. Fixado percentual de retenção em 20% dos valores adimplidos.
Apelação Cível nº 1007025-56.2019.8.26.0100, julgada em 11.03.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de inversão da cláusula penal, tendo sido fixada indenização em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0047882-54.2011.8.26.0007, julgada em 11.03.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Mogioni Medina	Compromisso de compra e venda. Indenização por danos materiais não pode ser conferida porque o contrato já estabeleceu cláusula penal para a inadimplência, correspondente à perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias.
Apelação Cível nº 1102091-21.2018.8.26.0100, julgada em 08.03.2021	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Daise Fajardo Nogueira Jacot	É caso de compra e venda de imóvel. Não abarca compromisso de compra e venda.
Agravo Interno Cível nº 0018507-26.2010.8.26.0562, julgado em 05.03.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra por culpa da vendedora. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1046918-33.2019.8.26.0114, julgada em 05.03.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por desinteresse do comprador. Cláusula penal. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1058700-79.2019.8.26.0100, julgada em 01.03.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato por impossibilidade do adquirente. Retenção determinada em 10%. Pretensão de majoração da retenção com aplicação da cláusula penal. Sentença mantida.
Apelação Cível nº 1116861-24.2015.8.26.0100, julgada em 26.02.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Marques Gavazza	Compromisso de compra e venda. Retenção de 10% dos valores pagos suficientes para despesas incorridas.
Apelação Cível nº 4006850-60.2013.8.26.0482, julgada em 26.02.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Desconsiderada a inversão da cláusula penal, sendo mantidos os danos emergentes.
Apelação Cível nº 0019499-50.2011.8.26.0562, julgada em 26.02.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Descabimento de inversão da cláusula penal, tendo em vista que foram fixados

		lucros cessantes. Impossibilidade de cumulação, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1005641-18.2016.8.26.0704, julgada em 26.02.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos adquirentes. Caso em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, incidindo juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1005260-70.2020.8.26.0477, julgada em 26.02.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Jairo Brazil	Compromisso de compra e venda. Não foi aplicada a cláusula penal por ser abusiva. Percentual de retenção elevado para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1109825-23.2018.8.26.0100, julgada em 26.02.2021	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1133188-44.2015.8.26.0100, julgada em 23.02.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honorio	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de aplicação da cláusula penal, todavia sem cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1003394-10.2020.8.26.0127, julgada em 25.02.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal convencionada que determina a retenção total dos valores pagos. Redução da cláusula penal em conformidade com o artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1005668-52.2020.8.26.0189, julgada em 24.02.2021	17ª Câmara de Direito Privado, Relator Irineu Fava	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Afastamento da cláusula penal prevista no contrato tendo em vista a fixação de taxa de retenção.
Apelação Cível nº 1004414-77.2020.8.26.0566, julgada em 24.02.2021	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Mendes Pereira	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da promitente compradora. Multa de 20% prevista apenas para o inadimplemento das adquirentes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Multa reduzida para 10% do valor desembolsado, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1013463-88.2020.8.26.0002, julgada em 23.02.2021	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kiotsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de aplicação da cláusula penal prevista apenas para a hipótese de inadimplemento da compradora, de maneira inversa.
Apelação Cível nº 1049555-25.2017.8.26.0114, julgada em 23.02.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual injustificável. Implica a incidência da cláusula penal, observando-se o artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002993-12.2018.8.26.0020, julgada em 22.02.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual pela adquirente. Sentença determinou retenção de 20% dos valores pagos como cláusula penal mais arras. Impossibilidade de retenção do sinal mais cláusula penal compensatória. Razoável a fixação da retenção.
Apelação Cível nº 1000506-31.2020.8.26.0100, julgada em 22.02.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual pela adquirente. Sentença determinou retenção de 10% dos valores pagos como cláusula penal mais arras. Impossibilidade de retenção do

		sinal mais cláusula penal compensatória. Razoável a fixação da retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1103217-72.2019.8.26.0100, julgada em 22.02.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Pleito do comprador de devolução de todos os valores pagos. Há descontos de taxa de fruição, cláusula penal, IPTU, etc.
Apelação Cível nº 0075168-40.2012.8.26.0114, julgada em 20.02.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Reformada a sentença no que concerne a condenação ao pagamento de lucros cessantes, vez que cumulados com a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1000741-73.2017.8.26.0019, julgada em 19.02.2021	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda. Peculiaridades do caso concreto que permitem a cumulação das arras confirmatórias com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1010241-02.2017.8.26.0590, julgada em 15.02.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual por desistência do adquirente. Inviabilidade de cumulação da retenção de 20% das prestações pagas com a incidência de cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1007647-23.2017.8.26.0361, julgada em 15.02.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator José Aparício Coelho Prado Neto	Compromisso de compra e venda. Atraso que enseja condenação por danos materiais, consubstanciada na aplicação da cláusula penal prevista no instrumento contratual. Reformada sentença para que seja afastada a condenação da vendedora à restituição de aluguéis. Impossibilidade de cumular aplicação de multa prevista para atraso na entrega da unidade com restituição.
Apelação Cível nº 1029313-04.2015.8.26.0506, julgada em 09.02.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de se cumular a condenação à indenização por lucros cessantes e a aplicação de cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 0046704-57.2013.8.26.0506, julgada em 12.02.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Fixação de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do bem objeto do contrato. Cumulação com cláusula penal que é vedada, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1060285-67.2017.8.26.0576, julgada em 12.02.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Ação ajuizada pela vendedora. Pleito de reconhecimento da cláusula penal ou majoração para 30 ou 25 dos valores pagos. Aplicação da cláusula penal geraria desvantagem excessiva ao consumidor. Majoração fixada em 20% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1001250-53.2019.8.26.0659, julgada em 11.02.2021	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Matheus Fontes	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento do comprador. Inadmissibilidade da cumulação da cláusula penal compensatória com arras.
Embargos de Declaração Cível nº 1036942-	Câmara Especial de Presidentes, Relator	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da

83.2015.8.26.0100, julgado em 11.02.2021	Dimas Rubens Fonseca	cláusula penal moratória com a indenização por lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1014675-42.2018.8.26.0576, julgada em 09.02.2021	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Maia da Rocha	Compromisso de compra e venda. Desistência do contrato. Autorizado desconto de 25% dos valores pagos, a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007637-67.2019.8.26.0309, julgada em 09.02.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que pode ser invertida para fixação de indenização pelo inadimplemento do vendedor. Viabilidade da aplicação da multa moratória em 2% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1003646-17.2019.8.26.0428, julgada em 09.02.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor da transação. Inversão da cláusula penal que é possível, mas impossível no caso devido à impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1006280-92.2017.8.26.0286, julgada em 08.02.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Antônio Nascimento	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel. Cláusula penal compensatória cabível diante da infração contratual.
Apelação Cível nº 1015540-25.2014.8.26.0114, julgada em 08.02.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Multa que é devida em 0,5% ao mês, nos termos do contrato.
Apelação Cível nº 1013657-85.2020.8.26.0100, julgada em 08.02.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução por impossibilidade do adquirente. Determinada a retenção de 20% dos valores pagos. Pretensão da aplicação da cláusula penal. Impossibilidade.
Apelação Cível nº 1025615-31.2017.8.26.0114, julgada em 04.02.2021	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Correta inversão da cláusula penal que previu multa convencional para a hipótese de resolução do contrato em decorrência do inadimplemento dos compradores, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1017803-70.2018.8.26.0576, julgada em 05.02.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento do promitente comprador. Aplicação da cláusula penal descabida, importando em desvantagem excessiva do consumidor. Fixação de retenção de 20% dos valores pagos que se mostra compatível com o caso.
Apelação Cível nº 1009214-23.2017.8.26.057, julgada em 03.02.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que determina perdas e danos. Aplicação consoante previsão contratual. Possibilidade de inversão da cláusula reconhecida no tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010116-26.2016.8.26.0604, julgada em 28.01.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal, inversão afastada. Rescisão torna descabível a inversão da cláusula penal e a condenação em lucros cessantes, sendo cabível apenas em casos em que há atraso na entrega da obra. Pleito de resolução.

Apelação Cível nº 1006389-15.2016.8.26.0554, julgada em 02.02.2021	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda. Estendida a multa da cláusula penal até a efetiva entrega das chaves do imóvel.
Apelação Cível nº 1081128-21.2020.8.26.0100, julgada em 02.02.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desistência dos adquirentes. Restituição de 10% do valor atualizado do contrato, conforme cláusula penal validamente pactuada. Desconto devido à razão de 0,5% sobre o valor do bem por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1000817-62.2020.8.26.0320, julgada em 01.02.2021	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastada a incidência da cláusula penal compensatória. Cláusula penal moratória com natureza de lucros cessantes, fixada em 0,5% ao mês de atraso. Incompatibilidade da cumulação da cláusula penal compensatória e moratória.
Apelação Cível nº 1027273-61.2015.8.26.0114, julgada em 29.01.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possível inversão da cláusula penal conforme tema 971 do STJ. Fixada multa de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1108032-54.2015.8.26.0100, julgada em 29.01.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pleito de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, todavia sem cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001963-74.2020.8.26.0309, julgada em 15.12.2020	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Contrato prevendo cláusula penal e multa convencional. Cláusula penal mantida conforme previsto contratualmente.
Apelação Cível nº 1006022-54.2015.8.26.0609, julgada em 27.01.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Ação movida pela vendedora em face da compradora. Pleito de reconhecimento do direito de retenção de 20% dos valores pagos, conforme cláusula penal.
Apelação Cível nº 1015777-65.2018.8.26.0361, julgada em 26.01.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator José Eduardo Marcondes Machado	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da vendedora. Atraso na entrega da obra. Devida indenização estabelecida na cláusula penal prevista para os casos de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1002081-62.2018.8.26.0360, julgada em 26.01.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Cláusula penal determinando retenção de 10% do valor total do contrato, considerada desproporcional. Percentual deve recair sobre o valor pago.
Apelação Cível nº 1055869-56.2017.8.26.0576, julgada em 26.01.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Previsão de cláusula penal com percentual de 10% sobre o valor total do contrato. Desproporcionalidade. Deve recair sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1010443-18.2017.8.26.0286, julgada em 22.01.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Desistência imotivada por iniciativa do adquirente. Impossibilidade de retenção de arras tendo em vista a previsão de cláusula penal no contrato.

		Incidência de taxa de fruição de 0,5% sobre o valor do contrato por mês de ocupação.
Apelação Cível nº 1004957-64.2018.8.26.0400, julgada em 22.01.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Desistência pelos compradores. Sentença determinou retenção de 20% dos valores pagos. Inviabilidade de cumulação da cláusula penal com arras.
Apelação Cível nº 1006281-43.2018.8.26.0189, julgada em 20.01.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do promitente comprador. Pleito de validade da cláusula penal ou majoração para 25% dos valores pagos. Impossibilidade.
Agravo Interno Cível nº 1020894-52.2015.8.26.0002, julgado em 20.01.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Agravo Interno Cível nº 1006381-27.2016.8.26.0008, julgado em 20.01.2021	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1042796-27.2016.8.26.0002, julgada em 20.01.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal, possibilidade de inversão conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010728-70.2019.8.26.0664, julgada em 20.01.2021	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Desistência. Inaplicabilidade da cláusula penal prevista no contrato, por ser abusiva. Redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção de arras e de 10% do valor desembolsado que se revela adequada.
Apelação Cível nº 1012965-23.2014.8.26.0577, julgada em 19.01.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, possibilidade, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002560-45.2020.8.26.0664, julgada em 18.01.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Pleito de reconhecimento da cláusula penal contratual, ou majoração da retenção para 25% dos valores pagos. Descabimento. Majoração para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003260-93.2017.8.26.0189, julgada em 15.01.2021	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Pretensa aplicação da cláusula penal, descabimento. O contrato prevê retenção de 7% sobre o valor do contrato, além de 12% da quantia adimplida. Fixação em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1029352-13.2015.8.26.0114, julgada em 15.01.2021	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Maurício Campos da Silva Velho	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal moratória que somente é possível quando o contrato é mantido, a despeito do atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1001205-87.2020.8.26.0441, julgada em 13.01.2021	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Desistência dos promitentes compradores. Cláusula penal excessiva. Possibilidade de redução. Aplicação do artigo 413 do Código Civil. Mantém-se o percentual de retenção de 25% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1004674-60.2020.8.26.0565, julgada em 13.01.2021	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kiotsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Rescisão pela promitente compradora. Resolução pleiteada de forma diversa da cláusula penal convencionada, juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1047459-72.2018.8.26.0576, julgada em 12.01.2021	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Neto Barbosa Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com devolução de valores. Rescisão do contrato com retenção de 10% dos valores pagos a título de cláusula penal. Redução da cláusula penal para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011839-98.2020.8.26.0100, julgada em 11.01.2021	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Alcides	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Cláusula penal não abusiva. Confirmada a devolução de 90% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1003063-62.2015.8.26.0625, julgada em 08.01.2021	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação de lucros cessantes com cláusula penal que é vedada, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1131398-59.2014.8.26.0100, julgada em 23.12.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do bem objeto de contrato. Vedação de cumulação com a cláusula penal, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000497-55.2014.8.26.0309, julgada em 23.12.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação de danos emergentes com cláusula penal, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1002625-11.2019.8.26.0006, julgada em 18.12.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Manutenção do percentual de 20% dos valores pagos, incluindo arras.
Apelação Cível nº 1027344-97.2014.8.26.0114, julgada em 18.12.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação de danos emergentes com a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1004772-39.2020.8.26.0664, julgada em 18.12.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Iniciativa da compradora na rescisão. Possibilidade de retenção de 20% dos valores pagos. Possibilidade de revisão da cláusula penal compensatória, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1081764-89.2017.8.26.0100, julgada em 18.12.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Possibilidade de retenção de até 20% dos valores pagos em favor da ré. Previsão de cláusula penal com percentual de 10% sobre o valor total do contrato. Desproporcionalidade. Base de cálculo deve ser fixada com fundamento nos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006626-74.2017.8.26.0114, julgada em 17.12.2020	29ª Câmara de Direito Privado, Relatora Sílvia Rocha	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Cláusula penal fixada de maneira diversa, devendo os juros de mora incidirem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Embargos de Declaração Cível nº 1139728-74.2016.8.26.0100, julgado em 17.12.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Ausência de contradições quanto ao cálculo para fixação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1037143-63.2019.8.26.0576, julgada em 17.12.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal em razão do atraso na construtora.
Agravo de Instrumento nº 2265433-35.2020.8.26.0000, julgado em 16.12.2020	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que não se confunde com dívida contraída para aquisição do imóvel.
Embargos de Declaração Cível nº 1005418-02.2019.8.26.0400, julgado em 16.12.2020	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Campos Petroni	Compromisso de compra e venda. Rescisão com devolução dos valores pagos. Percentual de retenção engloba despesas administrativas e cláusula penal.
Apelação Cível nº 1113280-30.2017.8.26.0100, julgada em 16.12.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Inadimplemento da promitente compradora. Restituição de 80% dos valores pagos. Impossibilidade de reconhecer a validade da cláusula penal. Desvantagem excessiva para o consumidor.
Apelação Cível nº 1001386-83.2017.8.26.0412, julgada em 16.12.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual por inadimplemento dos promitentes compradores. Pleito de reconhecimento da cláusula penal ou majoração para 30% dos valores pagos. Excessiva ao consumidor. Percentual de 20% dos valores pagos que se mostra compatível.
Apelação Cível nº 1002897-84.2018.8.26.0408, julgada em 15.12.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução imotivada a pedido do comprador. Restituição dos valores pagos, com retenção de 20%. Inadmissibilidade de cobrança da cláusula penal prevista no contrato, que tem natureza de cláusula penal moratória incidente sobre parcelas do preço, não incidindo no caso, no qual houve resolução contratual.
Apelação Cível nº 1034157-22.2013.8.26.0100, julgada em 15.12.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1013268-65.2014.8.26.0309, julgada em 15.12.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020037-88.2018.8.26.0361, julgada em 15.12.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Hipótese de cláusula penal moratória para estipulação de perdas e danos com caráter punitivo, até a entrega do bem.
Apelação Cível nº 1023107-37.2016.8.26.0506, julgada em 09.12.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1004446-47.2019.8.26.0201, julgada em 10.12.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do promitente comprador. Determinada a retenção de 20% dos valores pagos. Possibilidade de revisão da cláusula penal

		compensatória, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1006615-44.2019.8.26.0609, julgada em 10.12.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Arrependimento do comprador. Inaplicabilidade da cláusula penal contratual, por ser abusiva. Redução, conforme artigo 413 do Código Civil, retenção de 20% dos valores desembolsados pelos compromissários compradores.
Apelação Cível nº 1015658-74.2015.8.26.0114, julgada em 09.12.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer.
Apelação Cível nº 1017331-25.2017.8.26.0602, julgada em 09.12.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução promovida pelo adquirente. Pretensão de cobrança que tem natureza de cláusula penal compensatória que se mostra abusiva. Valor previsto no contrato que não corresponde ao cobrado no momento da contratação, demonstrando o excesso da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1041053-37.2020.8.26.0100, julgada em 09.12.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva, retenção de 50% dos valores pagos que implica em penalidade excessiva. Percentual de 20% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1003921-28.2019.8.26.0666, julgada em 05.12.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo adquirente. Cláusula penal expressa no pacto e adequada para o caso.
Apelação Cível nº 1003929-02.2016.8.26.0604, julgada em 03.12.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Atraso no cumprimento da obrigação, condenação ao pagamento do saldo residual do preço de aquisição. Cláusula penal que pode ser reduzida, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002990-81.2018.8.26.0400, julgada em 02.12.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução contratual por inadimplemento do comprador. Pleito de reconhecimento da validade da cláusula penal ou de majoração para 30% dos valores pagos. Descabimento, mantida a retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005648-25.2020.8.26.0007, julgada em 01.12.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual do promitente comprador. Caso em que é pleiteada a resolução contratual de maneira diversa da cláusula penal convencional, incidindo os juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1008413-81.2014.8.26.0361, julgada em 30.11.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação da cláusula penal em razão do atraso da construtora. Observância dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1067065-51.2017.8.26.0114, julgada em 30.11.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Incidência da multa de 2% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1020380-51.2019.8.26.0005, julgada em 30.11.2020	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual a pedido do promitente

		comprador. Cláusula penal prevendo retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1047118-40.2019.8.26.0114, julgada em 30.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Adequada fixação da multa contratual conforme previsão específica de cláusula penal para o caso de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1031416-38.2015.8.26.0100, julgada em 30.11.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Atraso de mais de 180 dias na entrega. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1034159-48.2015.8.26.0576, julgada em 30.11.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal moratória em prol do adquirente, desde que não cumulada com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1007948-34.2014.8.26.0309, julgada em 28.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular lucros cessantes com a cláusula penal, conforme tema 970 do STJ. Exclusão da condenação da cláusula penal prevista no contrato, mantendo-se a indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0040750-03.2017.8.26.0114, julgada em 27.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser realizada. Penalidade fixada em 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1118352-27.2019.8.26.0100, julgada em 26.11.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual movida pelo comprador. Retenção de 25% dos valores pagos que é suficiente para compensar os gastos da vendedora. Não é o caso de aplicação da cláusula penal do contrato que prevê a devolução em parcelas.
Apelação Cível nº 1003355-33.2019.8.26.0358, julgada em 25.11.2020	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Andrade Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão imotivada do adquirente. Cláusula penal desproporcional, redução para 19% dos valores pagos pelo adquirente. Inaplicável a cláusula contratual prevendo pagamento de taxa de ocupação de 0,5% sobre o valor do imóvel.
Apelação Cível nº 1139728-74.2016.8.26.0100, julgada em 25.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato por mês de inadimplemento. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com a indenização dos aluguéis, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010098-17.2019.8.26.0566, julgada em 25.11.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Proposta ação pelos promitentes compradores, alegação de inadimplemento absoluto da vendedora. Aplicação da cláusula penal prevista em desfavor dos compradores, invertendo-a em desfavor da vendedora, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de redução equitativa da penalidade, conforme artigo 413 do Código Civil.

Apelação Cível nº 1014883-91.2015.8.26.0071, julgada em 25.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, contudo sem cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000889-66.2019.8.26.0358, julgada em 24.11.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa exclusiva da promitente-vendedora. Previsão contratual de cláusula penal compensatória apenas se aplica nos casos de manutenção do contrato, não no desfazimento do negócio.
Apelação Cível nº 1006527-60.2015.8.26.0604, julgada em 24.11.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso com rescisão por culpa da vendedora. Pedido de inversão da cláusula penal que é incompatível com a rescisão do contrato.
Apelação Cível nº 1091077-06.2019.8.26.0100, julgada em 23.11.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. pedido de resilição unilateral. Cláusula penal que prevê a restituição parcelada e é nula. Fixação da taxa de retenção em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005418-02.2019.8.26.0400, julgada em 23.11.2020	27ª Câmara de Direito Privado, Relator Campos Petroni	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Entendimento jurisprudencial de que o percentual da retenção já engloba as despesas administrativas e a cláusula penal.
Apelação Cível nº 0001823-32.2019.8.26.0361, julgada em 22.11.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Previsão expressa de cláusula penal compensatória e moratória, que devem ser calculadas com base na integralidade dos valores pagos pelo consumidor.
Apelação Cível nº 1002797-16.2020.8.26.0297, julgada em 20.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Pedido de resolução contratual da adquirente. Impossibilidade de retenção do sinal mais cláusula penal compensatória, violação do princípio do non bis in idem.
Apelação Cível nº 1000952-45.2017.8.26.0396, julgada em 20.11.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizzari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento contratual da vendedora. Pedido de resolução contratual. Pleito de reconhecimento da validade da cláusula penal ou de majoração para 25% dos valores pagos descabido. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1030700-50.2018.8.26.0053, julgada em 17.11.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa dos compradores. Cabimento da cláusula penal compensatória, que não pode ser cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1006241-69.2014.8.26.0361, julgada em 12.11.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Substituição da cláusula penal inversa àquela aplicada pela sentença, que trata de rescisão contratual, não sendo a hipótese dos autos.
Apelação Cível nº 1007026-61.2019.8.26.0068, julgada em 18.11.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Condenação ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês.

		Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1020026-59.2018.8.26.0361, julgada em 18.11.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Condenação ao pagamento de cláusula penal prevista contratualmente.
Apelação Cível nº 1002913-97.2019.8.26.0348, julgada em 17.11.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Devolução dos valores pagos com retenção no percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1015798-19.2016.8.26.0100, julgada em 16.11.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Hipótese de cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1001316-84.2019.8.26.0060, julgada em 13.11.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual pelo comprador. Majoração do percentual de retenção para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1032774-30.2014.8.26.0114, julgada em 13.11.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser realizada, todavia sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1040431-08.2019.8.26.0224, julgada em 10.11.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual motivada pela inviabilidade da entrega do imóvel. Resolução por culpa da vendedora. Cabimento da devolução das quantias pagas. Inaplicável a cláusula penal contra o comprador.
Apelação Cível nº 1003388-61.2015.8.26.0229, julgada em 09.11.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator José Eduardo Marcondes Machado	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal prevista exclusivamente em desfavor do consumidor que se mostra incompatível com o pedido de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1038029-12.2016.8.26.0562, julgada em 09.11.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão da compradora. Inaplicável a cláusula penal na hipótese.
Apelação Cível nº 1019751-47.2018.8.26.0576, julgada em 09.11.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução imotivada a pedido do compromissário-comprador. Estipulação indireta da cláusula penal que se mostra abusiva.
Apelação Cível nº 1098777-33.2019.8.26.0100, julgada em 05.11.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Demonstração da inviabilidade da entrega do imóvel antes da data prevista no contrato. Cláusula penal, no caso, inaplicável contra o comprador.
Embargos de Declaração Cível nº 1001585-48.2014.8.26.0562, julgada em 05.11.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Pretensão de afastar a cláusula penal. Embargos rejeitados.
Apelação Cível nº 1003031-26.2020.8.26.0320, julgada em 05.11.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Inversão da cláusula penal. Falta de impugnação ao conteúdo da sentença. Recurso não conhecido.

Apelação Cível nº 1023170-41.2019.8.26.0576, julgada em 04.11.2020	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Marco Fábio Morsello	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com devolução das parcelas pagas. Cláusula penal que não se revela abusiva, autorizando a retenção de 2% sobre o preço total do contrato e 12% sobre o valor efetivamente pago. Percentual que somado não alcança 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000740-13.2019.8.26.0474, julgada em 03.11.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Retenção majorada de 12% para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003616-16.2017.8.26.0407, julgada em 30.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato por culpa da vendedora. Multa contratual prevista como cláusula penal compensatória para o caso de resolução contratual por culpa do adquirente. Admissibilidade da inversão, conforme tema 971 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1050659-18.2018.8.26.0114, julgada em 29.10.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda. Aplicação do entendimento de que nos casos em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1044946-36.2020.8.26.0100, julgada em 29.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Caso concreto em que se mostra razoável a retenção de 20% dos valores pagos. Cláusula penal considerada abusiva, prevendo descontos excessivos sobre o valor total do contrato.
Apelação Cível nº 1011376-57.2017.8.26.0361, julgada em 28.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso injustificado. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000537-63.2016.8.26.0019, julgada em 28.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal aplicável inversamente, conforme tema 971 do STJ. Multa aplicada que não se mostra desproporcional, desnecessária a revisão.
Apelação Cível nº 1026634-13.2017.8.26.0554, julgada em 28.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Previsão de cláusula penal com percentual sobre o valor total do contrato que se mostra desproporcional. Possibilidade de retenção de até 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1051081-56.2019.8.26.0114, julgada em 28.10.2020	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Instrumento particular que não se confunde com compromisso de compra e venda.
Apelação Cível nº 1033867-48.2016.8.26.0602, julgada em 28.10.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Cabimento da cumulação com lucros cessantes. Uma vez configurada a responsabilidade civil por lucros cessantes em prestações mensais de 0,5% do valor atualizado do contrato, tem-se que, como

		a multa moratória contratual não foi estabelecida de molde a equivaler a locativos, a cumulação de ambos escapa da incidência do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 4000790-69.2013.8.26.0224, julgada em 27.10.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1023376-31.2019.8.26.0002, julgada em 27.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual, inadimplemento do comprador. Pleito de arbitramento da cláusula penal. Impossibilidade de cumulação com o sinal.
Apelação Cível nº 1013496-06.2015.8.26.0309, julgada em 27.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003021-51.2019.8.26.0664, julgada em 26.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução a pedido do comprador. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com retenção no percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1012203-98.2015.8.26.0309, julgada em 26.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. No caso, contudo, impossível tendo em vista arbitramento de lucros cessantes em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1008962-59.2017.8.26.0564, julgada em 23.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. No caso, contudo, impossível tendo em vista arbitramento de lucros cessantes em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1022191-76.2018.8.26.0071, julgada em 21.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução motivada pelo adquirente. Inadmissibilidade da incidência de descontos, tendo em vista que a cláusula penal fixada em 25% dos valores pagos é prefixação das perdas e danos.
Apelação Cível nº 1094946-74.2019.8.26.0100, julgada em 23.10.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Percentual de retenção mantido em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000109-54.2019.8.26.0382, julgada em 23.10.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Cláusula penal abusiva. Retenção de valores fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1007804-47.2016.8.26.0032, julgada em 22.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Ação resolutive promovida pelo adquirente, alegação de inadimplemento do vendedor. Nulidade da cláusula penal calculada sobre o valor integral do negócio. Acolhimento parcial do pedido para determinar a taxa de retenção como sendo de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1004483-27.2019.8.26.0152, julgada em 22.10.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Morais Pucci	Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do

		comprador de forma diversa da cláusula penal estipulada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1002213-51.2019.8.26.0048, julgada em 22.10.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Vendedora que não cumpriu obrigações. Obrigação de restituir os valores antecipados e aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005416-51.2016.8.26.0363, julgada em 22.10.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pedido de rescisão contratual. Possibilidade de fixação de multa em favor da promitente vendedora por meio de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001899-06.2019.8.26.0081, julgada em 21.10.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Redução proporcional da cláusula penal na forma do pedido. Retenção de 20% para cobrir os gastos da vendedora.
Apelação Cível nº 1000526-82.2020.8.26.0572, julgada em 21.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa da compradora. Retenção determinada em 20% dos valores pagos. Possibilidade de revisão da cláusula penal, nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 3001046-61.2013.8.26.0084, julgada em 21.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato. Cumulação de lucros cessantes e cláusula penal impossível, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0000325-60.2008.8.26.0271, julgada em 21.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da compradora. Redução da cláusula penal conforme artigo 413 do Código Civil. Fixada a taxa de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006820-03.2019.8.26.0309, julgada em 20.10.2020	11ª Câmara de Direito Privado, Relator Marco Fábio Morsello	Compromisso de compra e venda. Pedido de resolução do contrato em razão do atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal contratual.
Apelação Cível nº 1009835-80.2019.8.26.0114, julgada em 20.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que é aplicável com o mero inadimplemento.
Apelação Cível nº 1001097-68.2017.8.26.0698, julgada em 19.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Ação promovida pelos adquirentes para extinção do contrato e restituição integral dos valores. Pleito fundado em nulidade de cláusulas. O valor excessivo da cláusula penal não acarreta a nulidade contratual. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1036447-31.2014.8.26.0114, julgada em 19.10.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal inversa, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1126240-47.2019.8.26.0100, julgada em 19.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Desistência da compradora. Inaplicabilidade da cláusula penal, que se mostra abusiva. Redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1072038-23.2019.8.26.0100, julgada em 16.10.2020	13ª Câmara de Direito Privado, Relator Cauduro Padin	Compromisso de compra e venda. Ação pleiteada pela compradora para a rescisão contratual. Cláusula penal que não se aplica ao caso pois é abusiva. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1014247-44.2017.8.26.0625, julgada em 15.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Ação de resolução promovida pelo adquirente fundada no inadimplemento do contrato pela loteadora em razão do atraso na entrega da obra. Possibilidade de redução da cláusula penal, que é contraditória, com estipulação de retenção de percentual sobre o valor total do contrato e sobre o valor pago, além de previsão indevida de restituição parcelada.
Apelação Cível nº 1034700-65.2018.8.26.0224, julgada em 15.10.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Cláusula penal moratória inaplicável, sendo incompatível com o pedido de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1028818-39.2017.8.26.0554, julgada em 14.10.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Foi fixado pagamento de cláusula penal, sendo impossibilitada a cobrança de lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1000042-31.2020.8.26.0390, julgada em 14.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual de iniciativa do comprador. Retenção determinada em 20% do valor pago. Possibilidade de revisão da cláusula penal compensatória, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1009258-42.2017.8.26.0577, julgada em 13.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação inversa da cláusula penal que não reflete os prejuízos sofridos pelo comprador. Indenização por lucros cessantes devida.
Apelação Cível nº 1047160-05.2017.8.26.0100, julgada em 10.10.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Dano material previamente estabelecido e pré-liquidado por força de cláusula penal convencionada pelas partes. Cumulação da pena convencional com reparação civil suplementar por perdas e danos que é impossível.
Apelação Cível nº 1012276-27.2016.8.26.0506, julgada em 08.10.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação no valor de 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1000768-04.2019.8.26.0337, julgada em 06.10.2020	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual motivada por comportamentos da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, para beneficiar o consumidor.
Embargos de Declaração Cível nº 1006699-44.2019.8.26.0577, julgada em 06.10.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Ausência de cláusula penal contratada para inadimplemento dos vendedores.
Apelação Cível nº 1059003-06.2013.8.26.0100, julgada em 06.10.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega de imóvel. Aplicação para a construtora

	Erickson Gavazza Marques	da cláusula penal fixada em contrato apenas em desfavor do consumidor.
Apelação Cível nº 1005458-42.2019.8.26.0510, julgada em 05.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do promitente vendedor. Atraso na entrega das obras. Descabimento da pretensão de reparação dos danos materiais com inversão da cláusula penal. Incompatibilidade com pedido rescisório.
Apelação Cível nº 1000011-96.2019.8.26.0664, julgada em 05.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução imotivada a pedido do compromissário-comprador. Cumulação da cláusula penal compensatória que é inadmissível.
Apelação Cível nº 1007106-26.2018.8.26.0564, julgada em 02.10.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não se trata de inversão da cláusula penal, mas de aplicação da multa prevista no contrato para o caso de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1002662-67.2017.8.26.0019, julgada em 02.10.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento do vendedor. Cláusula penal compensatória que é devida e não afasta a reparação de outros danos.
Apelação Cível nº 4027752-71.2013.8.26.0114, julgada em 29.09.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos e fixados em 0,5% do valor da transação por mês de atraso. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Embargos de Declaração Cível nº 1019097-60.2018.8.26.0576, julgada em 29.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Inexistência de omissão a respeito da incidência da taxa de fruição do imóvel devida como despesa prevista em cláusula penal do contrato.
Apelação Cível nº 1002007-18.2019.8.26.0604, julgada em 29.09.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do promissário comprador. Cláusula penal compensatória, possibilidade de revisão. Retenção de 20% das parcelas contratuais pagas.
Apelação Cível nº 1049400-91.2017.8.26.0576, julgada em 28.09.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Descabimento da aplicação da cláusula penal. O contrato prevê a retenção de 10% dos valores pagos, retenção de sinal e pagamento de indenização mensal por uso do bem. Desvantagem excessiva. Fixação de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1024267-07.2019.8.26.0114, julgada em 28.09.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Descabida a inversão da cláusula penal, tendo em vista que há cláusula específica. Previsão de 2% mais 0,5% ao mês sobre o valor pago.
Apelação Cível nº 1002267-49.2015.8.26.0309, julgada em 28.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da multa contratual prevista exclusivamente para a hipótese de atraso do adquirente. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, já arbitrados no caso. Inteligência dos temas 970 e 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1001182-53.2014.8.26.0506, julgada em 28.09.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor da transação por mês de atraso. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0002306-04.2013.8.26.0028, julgada em 25.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da compradora. Inexistência de cláusula penal. Multa aplicada no percentual de 10% em relação às parcelas que não foram pagas.
Apelação Cível nº 1070977-69.2015.8.26.0100, julgada em 23.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005590-23.2019.8.26.0309, julgada em 24.09.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória e multa compensatória previstas no contrato, cabível a cumulação.
Apelação Cível nº 1004270-53.2019.8.26.0400, julgada em 22.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Pedido de resolução contratual pela adquirente. Impossibilidade de retenção do sinal mais cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1110010-66.2015.8.26.0100, julgada em 15.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Atraso no financiamento bancário e na entrega da obra. Cabimento da cláusula penal, impossibilitada a cumulação com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001163-16.2019.8.26.0589, julgada em 21.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual pleiteada pela compradora. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1009951-24.2019.8.26.0361, julgada em 21.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal prevista para o caso da mora do comprador. Possibilidade, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0060529-17.2012.8.26.0114, julgada em 18.09.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada na forma de aluguel, correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel. Cláusula penal que pode ser invertida, conforme tema 971 do STJ, mas que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1010706-86.2014.8.26.0114, julgada em 17.09.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1019214-12.2018.8.26.0007, julgada em 15.09.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Compromisso de compra e venda. Resolução a pedido dos compradores. Majoração da multa contratual pela resolução culposa do promitente comprador na proporção de 20% dos valores

		pagos. Impossibilidade de cumular cobrança de arras confirmatórias com cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1001029-08.2018.8.26.0400, julgada em 15.09.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Compradora pleiteia desistência do negócio. Cláusula penal invocada que reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção fixada em 10% sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1006699-44.2019.8.26.0577, julgada em 16.09.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Ausência de cláusula penal contratada para a hipótese de inadimplemento dos vendedores.
Agravo de Instrumento nº 2248346-03.2019.8.26.0000, julgada em 16.09.2020	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Shintate	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Havendo cláusula penal moratória, descabida a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1002718-57.2019.8.26.0625, julgada em 15.09.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal inserta em aditivo que deve ser considerada. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020280-63.2018.8.26.0577, julgada em 15.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Fortuito interno que não exclui responsabilidade objetiva da vendedora. Aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009160-19.2019.8.26.0664, julgada em 11.09.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flavio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo adquirente. Invalidade da cláusula penal da cláusula 21 do contrato (prevê o pagamento da multa no valor correspondente a 10% do valor do contrato na hipótese de rescisão da avença) pois é previsto o direito da vendedora à retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001092-68.2019.8.26.0474, julgada em 10.09.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa dos compradores. Pretensão da compradora de reter 25% dos valores pagos, conforme previsto na cláusula penal. Abusividade.
Apelação Cível nº 1006825-93.2017.8.26.0309, julgada em 10.09.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação de cláusula penal em razão do atraso da construtora. Inteligência dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1025059-64.2018.8.26.0576, julgada em 08.09.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Desistência pleiteada pelo comprador. Retenção fixada em 20% dos valores pagos. Cláusula penal que prevê percentual de retenção sobre o valor do contrato se mostraria irrisória.
Apelação Cível nº 1012811-02.2015.8.26.0114, julgada em 09.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, sem cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 0021532-53.2012.8.26.0602, julgada em 03.09.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pleito de rescisão contratual. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0034522-39.2013.8.26.0506, julgada em 03.09.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal. No caso, fixados lucros cessantes, sendo descabida a cumulação.
Apelação Cível nº 1045489-13.2018.8.26.0002, julgada em 08.09.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa dos compradores. Cláusula penal abusiva. Percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002526-83.2019.8.26.0477, julgada em 08.09.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relatora Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1059122-35.2018.8.26.0053, julgada em 03.09.2020	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Campos Mello	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal afastada, tendo em vista que os elementos dos autos revelam que é caso de retenção de valores a título de indenização pela fruição do imóvel.
Apelação Cível nº 1000012-78.2020.8.26.0201, julgada em 04.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa da compradora. Retenção majorada para 20% dos valores pagos. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com retenção de arras e sinal.
Apelação Cível nº 1059652-68.2013.8.26.0100, julgada em 02.09.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação inversa da cláusula penal prevista contratualmente apenas para o inadimplemento da adquirente, conforme tema 971 do STJ. Todavia, impossível a cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1012801-50.2018.8.26.0114, julgada em 03.09.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação inversa da cláusula penal prevista contratualmente apenas para o inadimplemento da adquirente, conforme tema 971 do STJ. Todavia, impossível a cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0019492-58.2011.8.26.0562, julgada em 18.08.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Inversão da multa contratual. Possibilidade, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000942-45.2020.8.26.0024, julgada em 31.08.2020	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Rescisão a pedido do promitente comprador. Cláusula penal contratual prevendo a retenção de 10% dos valores pagos, com expressa menção de que cobriria a comissão de vendedores.
Apelação Cível nº 1000117-11.2014.8.26.0704, julgada em 31.08.2020	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Rebello Pinho	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelo comprador. Pedido dos compradores de estabelecimento da cláusula penal em 2% dos valores pagos que não foi conhecido.
Apelação Cível nº 1000959-92.2016.8.26.0292, julgada em 31.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ para possibilitar a inversão da cláusula penal. Condenação ao pagamento de multa mensal de 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso.

Apelação Cível nº 1002954-57.2019.8.26.0609, julgada em 31.08.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. Pedido de resilição unilateral. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1004795-81.2019.8.26.0320, julgada em 30.08.2020	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do total pago. Viabilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, tendo em vista que no caso concreto a multa incide uma única vez, sendo incompatível com o valor da indenização devida por diversos meses de atraso.
Apelação Cível nº 1060453-79.2016.8.26.0002, julgada em 30.08.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Compromisso de compra e venda. Financiamento negado. Condenação ao pagamento da cláusula penal, correspondente a 10% do preço.
Apelação Cível nº 1006260-82.2015.8.26.0606, julgada em 29.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do imóvel por mês de atraso. Não cumulatividade da cláusula penal com os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007543-32.2019.8.26.0047, julgada em 28.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento das compradoras. Descabida a incidência da cláusula penal, tendo em vista que a retenção do pagamento indenizará os prejuízos do contrato resolvido.
Apelação Cível nº 1003642-63.2017.8.26.0229, julgada em 28.08.2020	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Mario de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento por culpa da construtora. Determinação de restituição dos valores sem condenação ao pagamento de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1002202-33.2015.8.26.0704, julgada em 27.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal moratória ajustada para o caso de inadimplemento do comprador, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1025886-41.2019.8.26.0576, julgada em 27.08.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega de documentação. Rescisão por culpa da vendedora. Restituição da integralidade dos valores pagos. Cláusula penal prevista contratualmente.
Apelação Cível nº 1112932-80.2015.8.26.0100, julgada em 27.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1019678-25.2016.8.26.0001, julgada em 27.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento e atraso na entrega da obra. Não foi invertida a cláusula penal, por força do Código de Defesa do Consumidor.

Apelação Cível nº 1000143-97.2018.8.26.0306, julgada em 27.08.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Obras de infraestrutura não realizadas. Reconhecimento de ilegitimidade passiva.
Apelação Cível nº 1005141-44.2019.8.26.0510, julgada em 26.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal inversa. Inversão da cláusula penal admissível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0035788-51.2012.8.26.0068, julgada em 25.08.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1079324-52.2019.8.26.0100, julgada em 26.08.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010507-33.2019.8.26.0100, julgada em 25.08.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Morais Pucci	Compromisso de compra e venda. Rescisão motivada pelos compradores. Retenção fixada em 20% dos valores pagos. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 0222036-63.2011.8.26.0100, julgada em 20.08.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda. Aplicação do tema 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009688-22.2017.8.26.0309, julgada em 24.08.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal prevê retenção de 30% do valor do débito. Considerada abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1024815-71.2015.8.26.0114, julgada em 24.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 4014987-68.2013.8.26.0114, julgada em 24.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005177-74.2014.8.26.0506, julgada em 21.08.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Redução equitativa para 10% do valor das parcelas pagas, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1000366-87.2018.8.26.0132, julgada em 21.08.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela compradora. Aplicação da cláusula

		penal de retenção de 25% dos valores pagos não foi considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1005815-05.2014.8.26.0152, julgada em 19.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1029984-97.2019.8.26.0405, julgada em 19.08.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Validade da cláusula penal que estabelece a perda de 20% dos valores pagos. Inviabilidade de retenção de arras. Taxa de ocupação devida e fixada em 0,5% do importe atualizado do contrato por mês de fruição.
Apelação Cível nº 1008325-22.2016.8.26.0604, julgada em 06.08.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória aplicada em reciprocidade. Não cumulação com perdas e danos. Manutenção da condenação apenas aos lucros cessantes, por ser mais benéfica ao consumidor.
Apelação Cível nº 1024145-55.2014.8.26.0506, julgada em 17.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator José Eduardo Marcondes Machado	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. A sentença fixou lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006758-74.2020.8.26.0002, julgada em 17.08.2020	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Adilson de Araújo	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Decadência do pedido de declaração de nulidade da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1006286-60.2019.8.26.0438, julgada em 17.08.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal prevendo multa de 10% sobre o valor do contrato que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1002898-38.2019.8.26.0281, julgada em 17.08.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Rescisão por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal reduzida conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1014310-51.2019.8.26.0576, julgada em 17.08.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Embargos de Declaração Cível nº 1011128-27.2015.8.26.0405, julgado em 14.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do bem. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1003518-64.2014.8.26.0624, julgado em 14.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1004791-33.2018.8.26.0529, julgada em 14.08.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não sendo possível cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1001624-33.2019.8.26.0477, julgada em 14.08.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. Aplicação do entendimento de que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1009353-70.2019.8.26.0361, julgada em 13.08.2020	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Mario de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Juros moratórios sobre cláusula compromissória. Juros de mora que podem ser contados sobre multa compensatória.
Apelação Cível nº 1015913-66.2014.8.26.0405, julgada em 11.08.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra.
Embargos de Declaração Cível nº 1005465-46.2018.8.26.0291, julgado em 12.08.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de fixação da cláusula penal contra o vendedor, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1003530-60.2019.8.26.0347, julgada em 12.08.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Pedido de rescisão contratual. Fixação da retenção em 20% dos valores pagos. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com taxa de fruição, arras e despesas administrativas.
Apelação Cível nº 1010613-87.2017.8.26.0577, julgada em 12.08.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Ação ajuizada pela vendedora para resolução contratual tendo em vista o inadimplemento da compradora. Inviabilidade de cumulação da retenção de 20% das prestações pagas com a incidência da cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1008098-85.2016.8.26.0554, julgada em 11.08.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1080069-37.2016.8.26.0100, julgada em 05.08.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Ausência de previsão de cláusula penal em benefício do consumidor, que pode ser fixada nos termos de inversão da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ. Fixação de multa em 0,5% do valor do contrato por mês de inadimplemento. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com a reparação mensal de danos, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001023-45.2020.8.26.0201, julgada em 05.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Retenção de 20% do total dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1128037-92.2018.8.26.0100, julgada em 04.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Retenção de 20% do total dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1023851-13.2016.8.26.0577, julgada em 05.08.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Multa contratual a ser aplicada, hipótese de cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1077156-77.2019.8.26.0100, julgada em 04.08.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução do contrato por impossibilidade do adquirente. Impossibilidade de aplicação suplementar da cláusula penal de retenção de 20% dos valores pagos. Fixação da retenção em 20% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1010452-65.2018.8.26.0020, julgada em 30.07.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa da vendedora. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal estabelecida em apenas 0,5% do valor pago por mês de atraso, que não reflete o locativo. Jurisprudência consagrou o percentual de 0,5% correspondente à realidade do mercado. Possibilidade de lucros cessantes no que exceder a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1010222-39.2019.8.26.0068, julgada em 30.07.2020	33ª Câmara de Direito Privado, Relator Sá Moreira de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Rescisão por inadimplemento do comprador. Retenção de 15% dos valores pagos. Cláusula penal que expressamente diz abranger as comissões de vendedores. Falta de hipótese para retenção do valor, configurando dupla penalidade.
Apelação Cível nº 1001102-91.2016.8.26.0224, julgada em 30.07.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal moratória em prol do adquirente, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1011866-34.2018.8.26.0009, julgada em 30.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Possibilidade de aplicação da multa contratual em desfavor da promitente vendedora, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1019129-27.2017.8.26.0309, julgada em 29.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal em desfavor da vendedora, conforme tema 971 do STJ. Manutenção da condenação das vendedoras ao pagamento da cláusula penal sobre o valor atualizado das prestações pagas pela adquirente até a data do atraso em que persistiu a inadimplência da obrigação de entrega da construtora.
Apelação Cível nº 1005597-53.2019.8.26.0361, julgada em 28.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato cumulada com restituição de valores. Cláusula penal equivalente entre as partes, de 20%. Aplicação do entendimento de que sendo pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1030344-08.2014.8.26.0114, julgada em 28.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal prevista contratualmente apenas para o inadimplemento da adquirente, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1019573-09.2019.8.26.0562, julgada em 13.04.2021	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. A incidência de juros de mora a partir da citação é autorizada apenas na hipótese em que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, não haja questionamento alusivo à cláusula penal destacada em contrato.
Apelação Cível nº 1002779-67.2018.8.26.0037, julgada em 27.04.2021	27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Catarina Strauch	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com arras confirmatórias. Restituição integral das parcelas pagas sem retenção prevista na cláusula penal.
Apelação Cível nº 0077818-55.2011.8.26.0224, julgada em 25.05.2021	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabível a condenação em multa que tem natureza de cláusula penal compensatória a impedir sua cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007519-54.2017.8.26.0344, julgada em 23.07.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Atraso na entrega da obra. Inconformismo de ré tentando alegar ilegitimidade passiva para não responder pela cláusula penal. Recurso desprovido.
Apelação Cível nº 1019129-27.2017.8.26.0309, julgada em 29.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Aplicação do tema 971 do STJ para utilização da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora.
Apelação Cível nº 1005597-53.2019.8.26.0361, julgada em 28.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Cláusula penal de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1030344-08.2014.8.26.0114, julgada em 28.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento da parte adquirente a ser utilizada de forma inversa. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1015774-48.2013.8.26.0309, julgada em 27.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal em favor da adquirente.
Apelação Cível nº 1014892-24.2016.8.26.0037, julgada em 27.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ. Inversão da cláusula penal para beneficiar a adquirente.
Apelação Cível nº 1015400-83.2015.8.26.0625, julgada em 24.07.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1021705-34.2017.8.26.0554, julgada em 24.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1029541-37.2019.8.26.0506, julgada em 23.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda, rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal considerada abusiva. Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1013109-16.2014.8.26.0506, julgada em 23.07.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal prevista exclusivamente em desfavor da adquirente.

		Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1005710-48.2019.8.26.0024, julgada em 23.07.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual por inadimplemento dos adquirentes. Cláusula penal fixada no contrato em 25% sobre o valor do contrato. Redução para 20% dos valores pagos pelos adquirentes.
Apelação Cível nº 1002886-16.2014.8.26.0114, julgada em 23.07.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 971 do STJ. Inexiste cláusula penal no contrato analisado.
Apelação Cível nº 1005003-43.2018.8.26.0565, julgada em 21.07.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Ação de rescisão com devolução dos valores pagos. Cláusula penal abusiva. Redução da cláusula para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000847-57.2019.8.26.0474, julgada em 22.07.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Rescisão contratual com restituição dos valores pagos. Cláusula penal aplicada para retenção de 10% dos valores.
Apelação Cível nº 1000521-65.2019.8.26.0032, julgada em 21.07.2020	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Antônio Rigolin	Ação de resolução contratual com restituição de valores pagos. Cláusula penal aplicável.
Apelação Cível nº 1015701-88.2017.8.26.0001, julgada em 21.07.2020	1ª Câmara de Direito privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda com desistência dos compradores. Cláusula penal inaplicável por ser abusiva. Redução, nos termos do artigo 413 do Código Civil. Fixação em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1088561-13.2019.8.26.0100, julgada em 20.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda com cláusula penal aplicável em razão da impossibilidade de pagamento pelo adquirente. Cláusula penal fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001812-05.2018.8.26.0366, julgada em 20.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda com cláusula penal aplicável em razão da impossibilidade de pagamento pelo adquirente. Cláusula penal fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002022-89.2016.8.26.0604, julgada em 20.07.2020	9ª Câmara de Direito privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Ausente a cláusula penal em desfavor da construtora, aplicando-se a cláusula penal imposta ao comprador.
Apelação Cível nº 1095923-42.2014.8.26.0100, julgada em 17.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013035-68.2014.8.26.0309, julgada em 17.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, nos termos do tema 971 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1005781-31.2018.8.26.0268, julgada em 17.07.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Rescisão pleiteada pelos compradores. Entendimento da jurisprudência de que a retenção engloba cláusula penal e despesas administrativas. Retenção de 20% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 4009688-98.2013.8.26.0506, julgada em 17.07.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal moratória, mas sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000476-47.2015.8.26.0470, julgada em 02.07.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual. Dificuldades financeiras da promitente compradora. Redução da cláusula penal para 20% dos valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1014058-85.2017.8.26.0554, julgada em 14.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1011372-87.2014.8.26.0114, julgada em 14.07.2020	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1010080-19.2018.8.26.0602, julgada em 14.07.2020	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes. Cláusula penal fixada em 0,5% do preço do imóvel por mês de mora.
Apelação Cível nº 1018369-49.2019.8.26.0005, julgada em 14.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda com rescisão motivada pelo comprador. Possibilidade de revisão da cláusula penal. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1032453-38.2017.8.26.0001, julgada em 14.07.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal prevista contratualmente no caso de mora das construtoras.
Apelação Cível nº 1094768-28.2019.8.26.0100, julgada em 13.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Desistência por parte do comprador. Inaplicabilidade da cláusula penal contratual por ser abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006486-69.2015.8.26.0127, julgada em 10.07.2020	31ª Câmara de Direito Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Não foi invertida tendo em vista a indenização fixada (lucros cessantes).
Apelação Cível nº 1039512-58.2015.8.26.0224, julgada em 10.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda com atraso injustificado na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1017807-51.2015.8.26.0564, julgada em 07.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1009275-08.2014.8.26.0602, julgada em 08.07.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1000072-19.2020.8.26.0438, julgada em 08.07.2020	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Rebello Pinho	Existência de cláusula penal de 2% sobre o valor total atualizado do bem, a título de cláusula penal pela rescisão do contrato. Reforma para fixar em 25% o percentual de retenção, considerando-se os valores pagos.
Apelação Cível nº 1019257-58.2018.8.26.0100, julgada em 07.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal e descabimento de pedido de indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1005497-33.2014.8.26.0019, julgada em 07.07.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Rescisão por culpa da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1025909-88.2014.8.26.0114, julgada em 02.07.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Cláusula penal moratória aplicada em reciprocidade. Não cumulação de perdas e danos e multa em reciprocidade, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1068755-89.2019.8.26.0100, julgada em 07.07.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda com pedido de resilição unilateral. Cláusula penal e fixação de percentual de retenção. Cláusula penal determinando soma de 30% dos valores pagos. Considerada abusiva, fixada em 15% dos valores pagos para retenção.
Apelação Cível nº 1015353-25.2018.8.26.0037, julgada em 02.07.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Ação declaratória de rescisão cumulada com reparação de danos. Cláusula penal fixada em 0,5% do valor real do lote.
Apelação Cível nº 1009925-62.2016.8.26.0577, julgada em 03.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação inversa da cláusula penal conforme tema 971 do STJ. Indenização por lucros cessantes afastada, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1011027-84.2015.8.26.0309, julgada em 03.07.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Cláusula penal que pode ser invertida para benefício da compradora.
Apelação Cível nº 1032505-18.2017.8.26.0071, julgada em 03.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal fixada no contrato apenas em favor da vendedora para benefício do consumidor, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1031299-66.2017.8.26.0071, julgada em 03.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal fixada no contrato apenas em favor da vendedora para benefício do consumidor, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001970-18.2017.8.26.0068, julgada em 03.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal que não pode limitar a indenização. Lucros cessantes presumidos.
Apelação Cível nº 1017344-38.2014.8.26.0114, julgada em 03.07.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal fixada no contrato apenas em favor da vendedora para benefício do consumidor, nos termos do tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1006225-77.2014.8.26.0309, julgada em 30.06.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1021795-80.2015.8.26.0564, julgada em 30.06.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1019800-93.2015.8.26.0576, julgada em 30.06.2020	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Vieira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Embargos de Declaração Cível nº 4007702-24.2013.8.26.0114, julgado em 30.06.2020	20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relatora Márcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação da cláusula penal fixada no contrato apenas em favor da vendedora para benefício do consumidor, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008013-25.2015.8.26.0590, julgada em 30.06.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1038916-50.2014.8.26.0114, julgada em 30.06.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Ronnie Herbert Barros Soares	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1027699-10.2014.8.26.0114, julgada em 30.06.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Ronnie Herbert Barros Soares	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001273-71.2013.8.26.0606, julgada em 26.06.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013575-60.2014.8.26.0554, julgada em 26.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1115826-92.2016.8.26.0100, julgada em 26.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Aplicação do entendimento do IRDR n.º 0023203-35.2016.8.26.0000, no qual se fixou a tese de que "o atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusto do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual

		sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada."
Apelação Cível nº 1013044-75.2014.8.26.0100, julgada em 26.06.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Ronnie Herbert Barros Soares	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Embargos de Declaração Cível nº 1000602-80.2016.8.26.0529, julgado em 25.06.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes. Entendimento de que a vedação à cumulação não é absoluta. Situação dos autos em que a multa de 2% sobre o valor do contrato, após quase sete anos de privação do uso do imóvel pelos autores, não se revela suficiente a adequada à reparação dos prejuízos sofridos, justificando-se a manutenção da condenação em lucros cessantes, em consideração aos princípios da reparação integral e vedação ao enriquecimento indevido.
Agravo Interno Cível nº 1036942-83.2015.8.26.0100, julgado em 24.06.2020	Câmara Especial de Presidentes, Relator Dimas Rubens Fonseca	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1099239-63.2014.8.26.0100, julgada em 23.06.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Ainda, entendeu-se no sentido do tema 971 do STJ, no qual se possibilita a inversão da cláusula penal. Com a ressalva de que não há automática e direta inversão da multa, tendo em vista a diferença de natureza da cláusula penal imposta à prestação do adquirente e o conteúdo da prestação a cargo do promitente-vendedor.
Apelação Cível nº 1126377-34.2016.8.26.0100, julgada em 24.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda com mora da vendedora. Inversão da cláusula penal que pode ser realizada.
Embargos de Declaração Cível nº 1003486-03.2018.8.26.0565, julgado em 23.06.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Compradores que pleiteiam a rescisão do compromisso de compra e venda. Entendimento de que a retenção engloba a taxa administrativa e a cláusula penal. Majoração da retenção para 30% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas.
Apelação Cível nº 1005747-21.2017.8.26.0291, julgada em 23.06.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Caio Marcelo Mendes de Oliveira	Rescisão do compromisso de compra e venda por interesse dos compradores. Não há cláusula penal no contrato, mas foi fixada retenção de 20% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1012494-83.2014.8.26.0002, julgada em 22.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ, impossibilitando a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Inversão da cláusula penal possível. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato ao mês. Manutenção dos lucros cessantes, visto que não mais benéficos ao comprador.
Apelação Cível nº 1027370-15.2016.8.26.0506, julgada em 22.06.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020847-30.2015.8.26.0309, julgada em 22.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal inviável, multa não cumulável com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004860-21.2017.8.26.0361, julgada em 19.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1033346-57.2016.8.26.0100, julgada em 19.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002549-04.2014.8.26.0445, julgada em 18.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010121-77.2017.8.26.0001, julgada em 17.06.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda com possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal prevista contratualmente apenas para o inadimplemento da parte adquirente, conforme tema 971 firmado pelo STJ.
Apelação Cível nº 1109866-24.2017.8.26.0100, julgada em 17.06.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda, resolução por inadimplemento imputável ao vendedor. Cláusula penal aplicável.
Apelação Cível nº 1019105-65.2018.8.26.0405, julgada em 17.06.2020	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Airton Pinheiro de Castro	Compromisso de compra e venda. Pretensão de devolução de 90% do montante pago. Sentença fixou em 80%, o que se mostra proporcional.
Apelação Cível nº 1080534-80.2015.8.26.0100, julgada em 16.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal moratória que pode ser invertida, mas não cumulada com lucros cessantes, conforme temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1002942-60.2017.8.26.0529, julgada em 16.06.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1081994-39.2014.8.26.0100, julgada em 16.06.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004579-23.2014.8.26.0506, julgada em 15.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1025412-74.2014.8.26.0405, julgada em 15.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio Costa	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009982-48.2015.8.26.0405, julgada em 15.06.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Pretensão da ré que a cláusula penal tenha incidência entre o vencimento do prazo de tolerância e a expedição do habite-se, como previsto no contrato. Mora da ré cessada com a entrega das chaves.
Apelação Cível nº 1005587-08.2014.8.26.0127, julgada em 12.06.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Moraes Pucci	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Cláusula penal fixada em 0,5% por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1117047-76.2017.8.26.0100, julgada em 12.06.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, desde que se considere a diferença de natureza da cláusula penal imposta à prestação do adquirente (dar dinheiro) e o conteúdo da prestação a cargo do promitente-vendedor (obrigação de fazer e dar). Assim, entendeu o Tribunal que a multa deve ser "considerada" no arbitramento da indenização a que faz jus o adquirente, devendo ser realizado arbitramento do dano decorrente do inadimplemento e imputado na indenização o valor da multa.
Apelação Cível nº 1000745-91.2019.8.26.0229, julgada em 10.06.2020	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L.G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual e devolução das quantias pagas. Cláusula penal prevendo a retenção de 10% dos valores pagos, com expressa menção que cobriria comissão dos vendedores.
Apelação Cível nº 1012834-15.2017.8.26.0554, julgada em 05.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra com aplicação de cláusula penal moratória, impossível de ser cumulada a multa contratual com a indenização por aluguéis.
Apelação Cível nº 1063868-04.2015.8.26.0100, julgada em 04.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do bem. Impossibilidade de cumular a cláusula penal moratória com a indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1006603-72.2017.8.26.0068, julgada em 04.06.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Tentativa de cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos emergentes. Inadmissibilidade.
Apelação Cível nº 1018928-57.2017.8.26.0625, julgada em 03.06.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Desistência imotivada dos compradores. Multa contratual (cláusula penal) que corresponde a menos de 10% do valor do contrato. Não comporta redução e deve ser mantida.
Apelação Cível nº 1022901-23.2016.8.26.0506, julgada em 03.06.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Ação de execução da cláusula penal. Mantida a possibilidade de cobrança da multa contratual, que não foi fixada em patamar excessivo.

Apelação Cível nº 1072105-85.2019.8.26.0100, julgada em 02.06.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual e restituição das quantias pagas. Cláusula penal compensatória com previsão de retenção de 30% dos valores pagos. Previsão de retenção que não se mostra abusiva no caso concreto.
Embargos de Declaração Cível nº 1001792-21.2018.8.26.0590, julgado em 02.06.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Compromisso de compra e venda com pleito da compradora de rescisão contratual. Autorizada a retenção do montante pago (cláusula penal).
Apelação Cível nº 1031557-15.2015.8.26.0114, julgada em 01.06.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossível cumular a cláusula penal com indenização por danos emergentes.
Embargos de Declaração Cível nº 1005321-56.2019.8.26.0576, julgado em 01.06.2020	20ª Câmara de Direito Privado, Relator Roberto Maia	Compromisso de compra e venda. Sentença reformada para aplicar entendimento consagrado do E. STJ, REsp nº 1.740.911/DF, no sentido de que "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"
Apelação Cível nº 1010479-13.2016.8.26.0604, julgada em 01.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do bem. Cálculo da cláusula penal que deverá levar em conta o valor pago pelos compromissários compradores até a disponibilização do imóvel e não o total do contrato.
Apelação Cível nº 1016143-07.2019.8.26.0576, julgada em 01.06.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Ação declaratória de nulidade contratual. Campanha promocional de desconto por pontualidade. Possibilidade de se aplicar a cláusula penal e não se conceder o desconto simultaneamente nos casos de inadimplemento da obrigação.
Apelação Cível nº 1050861-64.2018.8.26.0576, julgada em 01.06.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal não aplicada, considerada abusiva. Percentual de 10% para retenção considerado insuficiente. Fixação em 20% de retenção sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1004677-97.2017.8.26.0604, julgada em 01.06.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual cumulada com devolução dos valores. Inversão da cláusula penal possível, nos termos do tema 971 do STJ. Previsão contratual de multa de 2% aplicável na hipótese dos autos sobre o valor desembolsado pelos compradores.
Apelação Cível nº 1012834-15.2017.8.26.0554, julgada em 05.06.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de condenação por danos materiais, tendo em vista a aplicação da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1008116-53.2016.8.26.0604, julgada em 29.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Possível a inversão da cláusula penal moratória, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1067470-03.2015.8.26.0100, julgada em 28.05.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Possível a inversão da cláusula penal moratória, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1006271-04.2014.8.26.0071, julgada em 28.05.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Possível a inversão da cláusula penal moratória, conforme tema 971 do STJ. Aplicação do tema 970 do STJ, impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1058457-09.2017.8.26.0100, julgada em 27.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da unidade. Possível a inversão da cláusula penal moratória, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1001557-27.2018.8.26.0114, julgada em 26.05.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda, rescisão com restituição dos valores. Cláusula penal contratual abusiva, pretensão de retenção de 50% dos valores pagos que não pode ser acolhida. Manutenção da retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1046037-18.2017.8.26.0602, julgada em 26.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda com desistência da compradora. Previsão da cláusula penal de 6% sobre o valor total do contrato considerada desproporcional. Base de cálculo deve ser em relação ao valor pago. Retenção fixada em até 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1016480-07.2015.8.26.0068, julgada em 26.05.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda. Necessidade de redução da cláusula penal invertida em favor da compradora para 0,5% sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1014021-59.2017.8.26.0004, julgada em 25.05.2020	2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relator Ricardo Negrão	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal legal, valor mantido.
Apelação Cível nº 1019700-04.2016.8.26.0577, julgada em 22.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. hipótese em que são devidos os lucros cessantes decorrentes do atraso, notadamente quando não houver condenação decorrente da inversão da cláusula penal ajustada em desfavor dos adquirentes.
Apelação Cível nº 1010074-57.2014.8.26.0309, julgada em 22.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual e devolução dos valores. Possível a inversão da cláusula penal moratória, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1018857-81.2017.8.26.0196, julgada em 20.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Decisão no sentido de que o julgador não pode fixar cláusula penal que não foi celebrada pelas partes.
Apelação Cível nº 1001995-80.2016.8.26.0451, julgada em 19.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1091291-02.2016.8.26.0100, julgada em 19.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1053119-23.2018.8.26.0002, julgada em 19.05.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Marques	Compromisso de compra e venda. Pedido de resilição. Cláusula penal nula. Fixação de percentual de retenção.
Apelação Cível nº 1002720-42.2019.8.26.0038, julgada em 18.05.2020	34ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lígia Araújo Bisogni	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual. Multa contratual de 10% aplicada por analogia. Cláusula penal não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1004811-70.2019.8.26.0664, julgada em 15.05.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Rescisão com retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1004281-34.2014.8.26.0602, julgada em 14.05.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1014519-85.2017.8.26.0577, julgada em 14.05.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Campos	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1006864-18.2016.8.26.0506, julgada em 13.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Fixação de indenização de 0,5% do valor atualizado do imóvel. Não cabimento de aplicação de cláusula penal, ausente convenção sobre.
Apelação Cível nº 1005550-04.2018.8.26.0268, julgada em 13.05.2020	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Walter Exner	Compromisso de compra e venda. Restituição de valores. Devolução do valor pago pela promitente compradora, descontados os valores previstos em cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001897-61.2018.8.26.0278, julgada em 08.05.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda, desistência dos compradores. de mora que, em razão da pretensão do autor de restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionalizada, são computados a partir do trânsito em julgado da decisão.
Apelação Cível nº 1001971-47.2017.8.26.0506, julgada em 08.05.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda com restituição de valores. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1099620-32.2018.8.26.0100, julgada em 08.05.2020	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Cunha da Silva	Compromisso de compra e venda com restituição. Abusividade da cláusula penal de retenção de 30% dos valores pagos. Fixação da retenção no percentual de 20%.
Apelação Cível nº 1002335-55.2018.8.26.0127, julgada em 08.05.2020	38ª Câmara de Direito Privado, Relator Flávio Cunha da Silva	Compromisso de compra e venda com restituição. Abusividade da cláusula penal de retenção de 30% dos valores pagos. Fixação da retenção no percentual de 20%.

Apelação Cível nº 1016151-81.2019.8.26.0576, julgada em 08.05.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Declaratória de nulidade de cláusula contratual. Programa de bom pagador. Possibilidade de se aplicar a cláusula penal e não se conceder o desconto simultaneamente, em caso de inadimplemento da obrigação.
Apelação Cível nº 0048621-60.2012.8.26.0114, julgada em 08.05.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda com mora da promitente vendedora. Inversão da cláusula penal não foi objeto do recurso.
Apelação Cível nº 1053403-70.2014.8.26.0002, julgada em 07.05.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Inadmissível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1017234-35.2019.8.26.0576, julgada em 07.05.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda com taxa de retenção majorada de 10% para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1112918-96.2015.8.26.0100, julgada em 06.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Resolução por culpa da promitente vendedora. Encargos moratórios, como lucros cessantes e cláusula penal moratória que não são compatíveis com o pleito de resolução.
Apelação Cível nº 1008503-18.2017.8.26.0577, julgada em 06.05.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível. Inviabilidade de cumulação de valores.
Apelação Cível nº 1036269-25.2017.8.26.0002, julgada em 05.05.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1021666-07.2018.8.26.0003, julgada em 04.05.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda, rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 0042572-75.2011.8.26.0554, julgada em 04.05.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luis Mario Galbetti	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Rescisão. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Aplicação da cláusula penal em detrimento dos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1021156-52.2016.8.26.0071, julgada em 04.05.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação de cláusula penal para benefício do consumidor, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008659-44.2018.8.26.0068, julgada em 30.04.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Rescisão contratual. Rescisão do compromisso de compra e venda por culpa da vendedora, condenação à devolução de 90% dos valores pagos. Situação que implica na devolução de todos os valores pagos, sem retenção de quaisquer valores a título de arras ou cláusula penal.
Apelação Cível nº 1020035-21.2018.8.26.0361, julgada em 29.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal que estabeleceu incidência de multa sobre os valores até então pagos pelo comprador.

Apelação Cível nº 1000118-13.2019.8.26.0189, julgada em 28.04.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda, resolução contratual. Descabido pleito de majoração para 25% dos valores pagos a título de retenção.
Apelação Cível nº 1004397-71.2018.8.26.0320, julgada em 28.04.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória invertida, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1018427-56.2016.8.26.0361, julgada em 28.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Caso de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1001806-49.2015.8.26.0577, julgada em 28.04.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Clara Maria Araújo Xavier	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1017266-64.2016.8.26.0602, julgada em 28.04.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com pleito de resilição contratual. Cláusula penal invocada que reduz a restituição à quantia irrisória.
Apelação Cível nº 1019394-17.2016.8.26.0001, julgada em 27.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1004296-26.2016.8.26.0604, julgada em 27.04.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kiotsi Chicuta	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009031-52.2016.8.26.0071, julgada em 27.04.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Rescisão com restituição dos valores pagos. Descabida a inversão da cláusula penal, uma vez que a restituição integral dos valores é suficiente para devolver as partes ao status quo anterior.
Apelação Cível nº 1032453-53.2018.8.26.0114, julgada em 27.04.2020	18ª Câmara de Direito Privado, Relator Hélio Faria	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Válida a cláusula penal estipulada em desfavor da construtora pelo atraso, correspondente a multa e lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1020462-36.2014.8.26.0562, julgada em 24.04.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da unidade. Cláusula penal moratória aplicada em reciprocidade. Impossibilidade da cumulação com perdas e danos. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Adequação da condenação fixada em 0,5% do valor do imóvel.
Apelação Cível nº 1002010-63.2016.8.26.0220, julgada em 23.04.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Possível a inversão da cláusula penal para benefício do comprador. Todavia, no caso analisado, há condenação em danos emergentes, sendo impossível a cumulação sob pena de caracterização de bis in idem.
Apelação Cível nº 1043622-62.2017.8.26.0602, julgada em 23.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda, ação do comprador para restituição dos valores pagos. Cláusula penal estabelece como consequência a perda integral das parcelas pagas. Considerada abusiva. Taxa de retenção fixada em 25% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1012584-44.2016.8.26.0577, julgada em 23.04.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda, indenização por atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes. Possível a inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010717-32.2016.8.26.0604, julgada em 22.04.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cabimento da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005918-60.2013.8.26.0309, julgada em 22.04.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 4000808-98.2013.8.26.0577, julgada em 22.04.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de indenização por perdas e danos ser cumulada com cláusula penal moratória, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006583-53.2018.8.26.0066, julgada em 22.04.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual por inadimplemento do adquirente. Cláusula penal contratual razoável, retenção de 20% dos valores pagos. Impossibilidade de retenção da cláusula penal e do sinal.
Apelação Cível nº 4000520-26.2013.8.26.0004, julgada em 22.04.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Compromisso de compra e venda, restituição dos valores pagos. Impossibilidade de cumular a cláusula penal moratória com os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1008359-80.2014.8.26.0114, julgada em 17.04.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, inversão da cláusula penal para benefício do vendedor. Possibilidade de inversão da cláusula penal e impossibilidade da cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1008227-38.2017.8.26.0269, julgada em 16.04.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda, inadimplemento do adquirente. Sentença afastou a incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 4019255-68.2013.8.26.0114, julgada em 16.04.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes que se mostra inadmissível.
Apelação Cível nº 1043079-42.2019.8.26.0100, julgada em 16.04.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilson Delgado Miranda	Compromisso de compra e venda. Rescisão e devolução de valores. Redução proporcional da cláusula penal. Devolução de 80% dos valores pagos, taxa de retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005580-77.2018.8.26.0126, julgada em 14.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Promitente-compradora que usou e fruiu do bem por anos e deve arcar com a cláusula penal em razão da interrupção do pagamento das parcelas. Restituição integral da quantia paga pela promitente-compradora que compõe satisfatoriamente as perdas e danos acarretadas pela adjudicação.
Apelação Cível nº 1018857-58.2018.8.26.0451, julgada em 13.04.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Fica a critério do consumidor a opção entre a condenação na cláusula penal prevista em favor do vendedor em reciprocidade, ou a indenização por lucros

		cessantes, desde que não cumulados (Temas 970 e 971), não podendo o fornecedor impor o que lhe for mais conveniente.
Apelação Cível nº 1027915-04.2017.8.26.0554, julgada em 13.04.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com a indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1008610-98.2014.8.26.0114, julgada em 09.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Fixação da indenização em 0,5% ao mês de atraso sobre o valor atualizado do contrato, limitado ao montante estipulado na inicial.
Apelação Cível nº 1039285-90.2018.8.26.0506, julgada em 08.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra, cláusula penal reduzida de 0,8% para 0,5%. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Embargos de Declaração nº 4001535-22.2012.8.26.0309, julgado em 03.04.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Pretensão de restituição de parte dos valores pagos após a retenção prevista na cláusula penal é cabível.
Apelação Cível nº 1056279-95.2014.8.26.0002, julgada em 20.07.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016047-27.2013.8.26.0309, julgada em 03.04.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, pretensão de restituição de valores, atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Cláusula penal não invertida na integralidade para não gerar enriquecimento ilícito, aplicação do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002445-92.2019.8.26.0297, julgada em 03.04.2020	31ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, rescisão pelo comprador. Há cláusula penal, retenção fixada em 25% que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1013638-38.2014.8.26.0020, julgada em 03.04.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, comprador pleiteia rescisão do contrato. Sentença reformada para afastar lucros cessantes. Cláusula penal abusiva, pois, reduz retenção para quantia irrisória.
Apelação Cível nº 1006377-32.2017.8.26.0597, julgada em 03.04.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, rescisão em interesse do vendedor. Aplicação da cláusula penal. Discussão envolve cláusula contratual que fixa responsabilidade por honorários advocatícios e sucumbência.
Apelação Cível nº 1002738-25.2016.8.26.0020, julgada em 03.04.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, rescisão contratual. Compradores não possuem interesse na continuidade do negócio em razão de atraso na entrega da obra. Invocada cláusula penal que na prática reduz a restituição à quantia irrisória.
Apelação Cível nº 1088947-82.2015.8.26.0100, julgada em 03.04.2020	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Jayme de Oliveira	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal invertida, impossibilidade de cumular com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1000753-09.2015.8.26.0100, julgada em 02.04.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ, impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1016937-93.2017.8.26.0577, julgada em 31.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Aplicação inversa da cláusula penal não reflete os prejuízos sofridos pelo comprador. Fixação de indenização com base no valor médio do mercado da locação imobiliária.
Apelação Cível nº 1017284-31.2015.8.26.0405, julgada em 31.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes. Cláusula penal não corresponde ao valor do equivalente locativo. Indenização arbitrada em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado por mês de atraso.
Apelação Cível nº 4002249-48.2013.8.26.0114, julgada em 31.03.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1004546-20.2019.8.26.0001, julgada em 31.03.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda, rescisão por parte do comprador. Retenção de 10% dos valores pagos. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal cumulada com retenção das arras.
Apelação Cível nº 1010922-27.2015.8.26.0562, julgada em 31.03.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da unidade imobiliária. Inversão da cláusula penal para benefício do comprador.
Apelação Cível nº 1015155-48.2014.8.26.0224, julgada em 31.03.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da unidade imobiliária. Inversão da cláusula penal para benefício do comprador. Impossibilidade de cumular os lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001628-34.2018.8.26.0274, julgada em 31.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, rescisão proposta pelo comprador. Fixação da cláusula penal em 10% de retenção que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1008458-35.2016.8.26.0161, julgada em 31.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Mora que autoriza aplicação da cláusula penal exclusiva para a mora da construtora.
Apelação Cível nº 1033006-72.2018.8.26.0576, julgada em 31.03.2020	33ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci	Compromisso de compra e venda. Compradores pleiteiam rescisão. Cláusula penal abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1029543-49.2015.8.26.0602, julgada em 31.03.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Não há mora da construtora. Descabida a aplicação de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1060462-43.2013.8.26.0100, julgada em 31.03.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Reforma da sentença para reconhecer a possibilidade de inversão da cláusula penal moratória em favor do adquirente.

Embargos de Declaração nº 1006783-70.2014.8.26.0011, julgado em 30.03.2020	20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda, inversão da cláusula penal para proteção do adquirente. Inadimplemento da construtora.
Apelação Cível nº 1032582-58.2014.8.26.0224, julgada em 30.03.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Sentença fixou indenização na forma de lucros cessantes, fixados em 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 0003667-50.2015.8.26.0654, julgada em 27.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, rescisão por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal reduz restituição para quantia irrisória. Fixação da retenção em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011062-52.2017.8.26.0510, julgada em 26.03.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Juros de mora computados a partir do trânsito em julgado da decisão tendo em vista que a restituição será feita de forma diversa da cláusula penal convencionada.
Apelação Cível nº 1047794-28.2017.8.26.0576, julgada em 26.03.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Cláusula penal que prevê retenção de 25 a 30% dos valores pagos. Considerada leonina. Fixação da retenção para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002140-25.2016.8.26.0197, julgada em 25.03.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Retenção de 20% dos valores pagos considerada suficiente.
Apelação Cível nº 1028008-89.2018.8.26.0114, julgada em 25.03.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0005608-62.2013.8.26.0506, julgada em 24.03.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Atraso na entrega da obra, compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1074538-62.2019.8.26.0100, julgada em 24.03.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda, rescisão por culpa da compradora. Cláusula penal que prevê retenção de 20% do valor atualizado do contrato considerada abusiva. Inadmissível a retenção de arras cumulada com a retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1012994-04.2014.8.26.0309, julgada em 23.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ e impossibilidade da cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1005085-33.2016.8.26.0084, julgada em 20.03.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ, que pode ser aplicável.
Apelação Cível nº 1013784-49.2018.8.26.0114, julgada em 20.03.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Ronnie Herbert Barros Soares	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento contratual, existência de cláusula penal moratória que não pode ser cumulada com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1006405-41.2019.8.26.0011, julgada em 20.03.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal moratória que tem finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio, incompatível com a rescisão contratual. Penalidade afastada.
Apelação Cível nº 1000089-94.2018.8.26.0189, julgada em 19.03.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Cláusula penal abusiva. Retenção de 25 ou 30% dos valores pagos que é excessiva. Fixação para o percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001246-93.2018.8.26.0095, julgada em 18.03.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Cláusula penal fixada em 20% sobre o valor total contratado. Abusividade configurada.
Apelação Cível nº 1039168-43.2016.8.26.0224, julgada em 18.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, rescisão contratual pleiteada pela compradora. Cláusula penal reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 4000285-86.2013.8.26.0577, julgada em 17.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ e impossibilidade da cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016553-03.2013.8.26.0309, julgada em 17.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade da cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ
Apelação Cível nº 1016506-29.2013.8.26.0309, julgada em 17.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ e impossibilidade da cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020041-30.2016.8.26.0577, julgada em 16.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra, Cláusula penal é devida.
Apelação Cível nº 1005234-78.2019.8.26.0066, julgada em 16.03.2020	31ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Ayrosa	Compromisso de compra e venda, rescisão pleiteada pelos compradores. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. O STJ já firmou entendimento no sentido de que deverá incidir a partir de cada desembolso o termo inicial da correção monetária em relação aos valores que deverão ser restituídos.
Apelação Cível nº 1001036-41.2019.8.26.0084, julgada em 14.03.2020	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Campos Mello	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que deve ser reduzida equitativamente, nos termos do artigo 413 do Código Civil.

Apelação Cível nº 1020176-71.2017.8.26.0071, julgada em 13.03.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal para manutenção do contrato.
Apelação Cível nº 1009623-53.2016.8.26.0344, julgada em 12.03.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda, rescisão com devolução dos valores. Cláusula penal é prevista apenas para a hipótese de resolução por culpa da vendedora. Perdas e danos previamente fixados.
Apelação Cível nº 1053673-52.2018.8.26.0100, julgada em 10.03.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Possibilidade da indenização suplementar caso a cláusula penal se mostrar insuficiente pelo tempo em que perdurou o descumprimento contratual.
Apelação Cível nº 1001193-70.2018.8.26.0400, julgada em 12.03.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelos compradores. Nulidade da cláusula penal afastada. Previsão de retenção de 10% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1007033-88.2017.8.26.0564, julgada em 09.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Pedido de resilição com base no atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal que é incompatível com o pedido de resilição.
Apelação Cível nº 1028959-79.2015.8.26.0602, julgada em 20.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Possível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, diante da aplicação de multa meramente moratória.
Apelação Cível nº 1005114-27.2015.8.26.0114, julgada em 20.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do consumidor.
Apelação Cível nº 1002503-49.2015.8.26.0002, julgada em 20.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do consumidor.
Apelação Cível nº 1011915-87.2014.8.26.0309, julgada em 20.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do consumidor.
Apelação Cível nº 1005681-56.2017.8.26.0577, julgada em 04.03.2020	30ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Lúcia Pizzotti	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do consumidor.
Apelação Cível nº 1012314-83.2016.8.26.0071, julgada em 05.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1002112-10.2015.8.26.0224, julgada em 04.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que não pode ser cumulada com indenização arbitrada.
Apelação Cível nº 1032432-77.2014.8.26.0224, julgada em 04.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que não pode ser cumulada com indenização arbitrada.
Apelação Cível nº 1030320-04.2015.8.26.0224, julgada em 04.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que não pode ser cumulada com indenização arbitrada.

Apelação Cível nº 0020111-36.2013.8.26.0006, julgada em 03.03.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator José Aparício Coelho Prada Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão por pleito do comprador. Cláusula penal considerada abusiva por fixar a multa correspondente a 50% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010902-70.2016.8.26.0604, julgada em 04.03.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que não pode ser cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 4029538-53.2013.8.26.0114, julgada em 03.03.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que não pode ser cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013286-13.2018.8.26.0482, julgada em 03.03.2020	19ª Câmara de Direito Privado, Relator Ricardo Pessoa de Mello Belli	Compromisso de compra e venda. Embargos acolhidos para deduzir do débito o pagamento parcial e a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007794-09.2016.8.26.0224, julgada em 03.03.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda com adendo contratual para prorrogação da data de entrega e cláusula penal contra construtora. Validade.
Apelação Cível nº 1006963-49.2018.8.26.0269, julgada em 02.03.2020	19ª Câmara de Direito Privado, Relator Ricardo Pessoa de Mello Belli	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras. Base de cálculo da cláusula penal que deve incidir sobre os valores pagos.
Apelação Cível nº 1006033-58.2018.8.26.0066, julgada em 02.03.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kiotsi Chicuta	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do comprador. Cláusula penal que corresponde a 30% do valor integral do ajuste. Redução equitativa. Fixação da retenção em 10% do valor do bem, que se mostra pertinente.
Apelação Cível nº 1008242-24.2014.8.26.0071, julgada em 28.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória aplicada em reciprocidade. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009454-65.2016.8.26.0506, julgada em 27.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Rogério Murillo Pereira Cimino	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Multa de 0,5% ao mês devida.
Apelação Cível nº 1006646-39.2014.8.26.0577, julgada em 27.02.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal compensatória para caso de atraso que é legítima. Impossibilidade de cumular com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 4023198-93.2013.8.26.0114, julgada em 26.02.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra., Cláusula penal que não está sendo cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1018167-73.2016.8.26.0071, julgada em 21.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1021104-61.2014.8.26.0577, julgada em 21.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1013746-96.2016.8.26.0602, julgada em 21.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Incabível retenção de qualquer quantia ou incidência

		de cláusula penal, pois o negócio se desfez sem culpa do adquirente.
Apelação Cível nº 0033697-37.2009.8.26.0506, julgada em 19.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Compradores deixaram de honrar o compromisso. Descabimento de pleito indenizatório, tendo em vista que a cláusula penal equivale a prefixação das perdas e danos.
Apelação Cível nº 0016074-23.2010.8.26.0506, julgada em 19.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Compradores deixaram de honrar o compromisso. Descabimento de pleito indenizatório, tendo em vista que a cláusula penal equivale a prefixação das perdas e danos.
Apelação Cível nº 1004984-96.2017.8.26.0201, julgada em 21.02.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Rescisão com retenção de valores recebidos a título de cláusula penal admissível.
Apelação Cível nº 1115347-70.2014.8.26.0100, julgada em 21.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Possibilidade de controle judicial dos excessos da cláusula penal, conforme artigo 423 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1017846-19.2014.8.26.0100, julgada em 20.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Restituição de valores. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal descabida. Promissário comprador que pretende apenas a majoração da cláusula penal com incidência mensal, prerrogativa nem mesmo conferida à promitente vendedora.
Apelação Cível nº 1030537-23.2014.8.26.0114, julgada em 20.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1039807-74.2018.8.26.0100, julgada em 20.02.2020	13ª Câmara de Direito Privado, Relator Cauduro Padin	Compromisso de compra e venda. Ausente situação de inadimplência do comprador. Cláusula penal não é aplicável.
Apelação Cível nº 1081271-20.2014.8.26.0100, julgada em 10.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 9224583-34.2008.8.26.0000, julgada em 18.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Resolução por mora da promitente vendedora. Inversão da cláusula penal moratória admissível. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1045110-43.2016.8.26.0002, julgada em 19.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Cláusula penal prevê retenção de 20% dos valores pagos e outras despesas, considerada abusiva. Percentual que basta para cobrir outras despesas.
Apelação Cível nº 1005742-24.2016.8.26.0100, julgada em 19.02.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Culpa exclusiva da vendedora, direito de retenção. Vedação da cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato que bem representa os frutos não auferidos pelo adquirente no curso do atraso.

Apelação Cível nº 1009480-93.2016.8.26.0011, julgada em 18.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrada da obra. Vedação da cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1038339-46.2016.8.26.0100, julgada em 18.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do adquirente. Juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão tendo em vista a resolução por forma diversa da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001336-67.2018.8.26.0268, julgada em 18.02.2020	13ª Câmara de Direito Privado, Relator Cauduro Padin	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Cláusula penal que não se aplica ao caso e que é considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1001366-38.2019.8.26.0084, julgada em 18.02.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Ruy Coppola	Compromisso de compra e venda, rescisão por culpa do compromissária comprador. Restituição das quantias pagas. Cláusula penal abusiva. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1011104-60.2018.8.26.0577, julgada em 18.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003033-06.2018.8.26.0404, julgada em 18.02.2020	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Kleber Leyser de Aquino	Compromisso de compra e venda. Rescisão pela compradora. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003083-19.2015.8.26.0604, julgada em 14.02.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal para o inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1000613-57.2017.8.26.0438, julgada em 14.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Resilição. Inadimplemento da compromissária compradora. Cláusula penal que reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção fixada em 19% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1004661-54.2018.8.26.0008, julgada em 14.02.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003168-82.2016.8.26.0082, julgada em 13.02.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Compromisso de compra e venda. Devolução dos valores pagos com aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1011475-91.2014.8.26.0309, julgada em 12.02.2020	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal prevista contratualmente apenas para o inadimplemento da parte adquirente, conforme tema 971 firmado pelo STJ em regime de recurso repetitivo.
Apelação Cível nº 1101558-67.2015.8.26.0100, julgada em 11.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1030396-67.2015.8.26.0114, julgada em 11.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1002032-29.2015.8.26.0650, julgada em 11.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1011279-35.2018.8.26.0066, julgada em 11.02.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pela vendedora. Retenção de 12% dos valores pagos como cláusula penal que é suficiente ao ressarcimento. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras.
Apelação Cível nº 1003593-80.2018.8.26.0554, julgada em 12.02.2020	32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioti Chicuta	Aplicação dos juros da citação apenas com compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada.
Apelação Cível nº 1007313-57.2015.8.26.0361, julgada em 12.02.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória de 0,5% ao mês. Impossibilidade de cumulação com perdas e danos.
Apelação Cível nº 1000203-14.2015.8.26.0100, julgada em 11.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009107-58.2019.8.26.0625, julgada em 11.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Descabida a multa por inversão da cláusula penal no caso, haja vista aplicação de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000483-22.2014.8.26.0002, julgada em 10.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que pode ser invertida para fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1120701-42.2015.8.26.0100, julgada em 07.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 4012848-46.2013.8.26.0114, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1103907-77.2014.8.26.0100, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal imposta ao comprador.
Apelação Cível nº 1005466-34.2017.8.26.0269, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Sentença reformada para aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007764-45.2017.8.26.0189, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno	Compromisso de compra e venda. Resilição. Cláusula penal que reduz a restituição para quantia irrisória. Retenção em favor da ré fixada em 12% sobre os valores pagos.

	Pacheco de Rezende Lopes	
Apelação Cível nº 1002610-24.2015.8.26.0704, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade da cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1039995-93.2016.8.26.0114, julgada em 04.02.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade da cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1032670-05.2017.8.26.0576, julgada em 06.02.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal impossível ante o desfazimento do pacto.
Apelação Cível nº 1063172-63.2018.8.26.0002, julgada em 06.02.2020	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão do contrato. Pleito de restituição dos valores pagos, de forma diversa da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1051709-51.2018.8.26.0576, julgada em 06.02.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Retenção de 10% fixada em sentença insuficiente para compensar os gastos. Majoração para 20% do total dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1015180-03.2014.8.26.0114, julgada em 05.02.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1024916-06.2018.8.26.0405, julgada em 05.02.2020	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Elói Estevão Trolly	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Afastada a cláusula penal porque o valor é abusivo.
Apelação Cível nº 1049344-60.2019.8.26.0100, julgada em 05.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda, rescisão por inadimplemento da vendedora. Possibilidade de cumular cláusula penal compensatória e moratória, sem incidência do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006930-83.2015.8.26.0004, julgada em 04.02.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na quitação de parcela. Inexistência de culpa, afastando a mora e a aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0013374-40.2014.8.26.0084, julgada em 04.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal moratória e inadmissibilidade da cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0032620-41.2012.8.26.0068, julgada em 04.02.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser aplicável. Inadmissível a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013593-04.2018.8.26.0405, julgada em 04.02.2020	13ª Câmara de Direito Privado, Relator Cauduro Padin	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão e devolução de quantias pagas. Cláusula penal não aplicável ao caso, pois considerada abusiva. Fixação da retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1063075-36.2013.8.26.0100, julgada em 30.01.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Previsão de cláusula penal para atraso da vendedora que pode ser invertida. Impossibilidade de cumular com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 0005640-38.2014.8.26.0084, julgada em 30.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretensão de aplicação por analogia da cláusula penal convencionada a hipótese diversa.
Apelação Cível nº 1015664-26.2015.8.26.0100, julgada em 31.01.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1002532-97.2017.8.26.0368, julgada em 31.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Retenção. Impossibilidade de retenção de arras ou de percentual superior a 20% a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1107243-21.2016.8.26.0100, julgada em 30.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Inadimplemento comprado. Aplicabilidade da cláusula penal contratual.
Apelação Cível nº 1003947-14.2018.8.26.0358, julgada em 29.01.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual motivada pelo adquirente. Cláusula penal que prevê retenção de 25% sobre os valores pagos que não se mostra excessiva.
Apelação Cível nº 1000573-87.2018.8.26.0358, julgada em 29.01.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual motivada pelo adquirente. Cláusula penal que prevê retenção de 25% sobre os valores pagos que não se mostra excessiva.
Apelação Cível nº 1004434-61.2019.8.26.0127, julgada em 30.01.2020	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal abusiva. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra razoável e adequada.
Apelação Cível nº 4018405-14.2013.8.26.0114, julgada em 28.01.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal exclusiva para mora da construtora. Impossibilidade de cumulação de valores com a indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0033693-58.2013.8.26.0506, julgada em 28.01.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0073748-11.2013.8.26.0002, julgada em 28.01.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 4011304-14.2013.8.26.0602, julgada em 30.01.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com indenização por lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016507-79.2018.8.26.0554, julgada em 30.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal em dobro desfavor descabida, ausente a previsão legal.
Apelação Cível nº 4001966-25.2013.8.26.0114, julgada em 30.01.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra, Inversão da cláusula penal que é cabível, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1030562-03.2017.8.26.0576, julgada em 30.01.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator César Peixoto	Compromisso de compra e venda. Rescisão por culpa do promitente comprador. Cláusula penal estabelecendo perdimento de 25% em favor do compromissário vendedor. Reconhecida legalidade da cláusula.
Apelação Cível nº 1072151-79.2016.8.26.0100, julgada em 28.01.2020	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Compromisso de compra e venda. Rescisão, Arras confirmatórias que não podem ser cumuladas com cláusula penal. Autorizada a retenção de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1004673-46.2016.8.26.0038, julgada em 29.01.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento dos compradores. Prevalece a cláusula penal estipulada, fixando a retenção em 20% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 0003530-24.2013.8.26.0562, julgada em 28.01.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Compromisso de compra e venda, inversão da cláusula penal existente apenas para inadimplemento do adquirente. Deve ser considerada para fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 0071618-79.2012.8.26.0100, julgada em 27.01.2020	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possível a aplicação da cláusula penal prevista apenas em favor do vendedor. Inversão que é reconhecida no tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0002303-96.2013.8.26.0562, julgada em 27.01.2020	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Inversão descabida no caso apenas tendo em vista que já foram fixados lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003459-23.2014.8.26.0577, julgada em 27.01.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Previsão de cláusula penal para atraso da vendedora que pode ser invertida. Impossibilidade de cumular com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000956-21.2018.8.26.0405, julgada em 25.01.2020	9ª Câmara de Direito Privado, Relator José Aparício Coelho Prado Neto	Compromisso de compra e venda. Restituição dos valores pagos. Cláusula penal abusiva. Restituição de 20% das parcelas pagas que se mostra suficiente para cobrir as despesas.
Apelação Cível nº 0017644-31.2012.8.26.0229, julgada em 25.01.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator João Pazine Neto	Compromisso de compra e venda. Cobrança de cláusula penal e indenização.
Apelação Cível nº 1033764-27.2018.8.26.0196, julgada em 24.01.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honorio	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que é possível, nos termos do tema 971 do STJ. Cláusula excessiva, devendo ser reduzida conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002124-56.2019.8.26.0071, julgada em 23.01.2020	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Aplicação do entendimento de que "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"

Apelação Cível nº 4006444-84.2013.8.26.0564, julgada em 23.01.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Pleito de inversão da cláusula penal que pode ser deferido.
Agravo de Instrumento nº 2248286-30.2019.8.26.0000, julgado em 16.01.2020	13ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca	Compromisso de compra e venda. Sanção premial que não se confunde com cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016534-14.2016.8.26.0625, julgada em 14.01.2020	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal prevista no contrato. Pedido foi limitado a lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013003-69.2018.8.26.0003, julgada em 14.01.2020	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flavio Abramovici	Compromisso de compra e venda, restituição dos valores pagos. Cabível a retenção de 15% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006399-40.2016.8.26.0625, julgada em 13.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega do imóvel. Condenação ao pagamento de cláusula penal de 2% do valor do contrato que se mostrou extra petita. Pedido se limitou a lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001585-48.2014.8.26.0562, julgada em 18.12.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Pretensão de afastar cláusula penal considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1008923-85.2016.8.26.0309, julgada em 08.01.2020	4ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista em contrato para a hipótese de atraso nas obras que é devida.
Apelação Cível nº 1067013-68.2015.8.26.0100, julgada em 19.12.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que pode ser invertida para benefício do adquirente.
Apelação Cível nº 1052440-47.2018.8.26.0576, julgada em 19.12.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Direito de retenção. Percentual de retenção para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1004335-17.2018.8.26.0066, julgada em 19.12.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda, distrato. Restituição de valores. Retenção deve ser fixada entre 10 e 25% dos valores pagos pelo adquirente. Cláusula penal compensatória que não pode ser cumulada com sinal.
Apelação Cível nº 1027465-27.2018.8.26.0554, julgada em 19.12.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual motivada pelo adquirente. Devolução dos valores pagos. Cláusula penal que não pode ser cumulada com sinal.
Apelação Cível nº 1000273-31.2018.8.26.0066, julgada em 19.12.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda, rescisão contratual, inadimplemento dos adquirentes. Abusividade da cláusula penal prevista para o caso de resolução por inadimplemento do preço. Impossível a retenção do sinal mais a cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1041420-40.2015.8.26.0002, julgada em 18.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por atraso na entrega da obra. Cláusula penal. Cumulação com restituição dos valores pagos pelo comprador.

Apelação Cível nº 1020097-45.2015.8.26.0562, julgada em 18.12.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda. Indenização por lucros cessantes arbitrada em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 4024448-64.2013.8.26.0114, julgada em 18.12.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. A cláusula penal pode ser invertida em benefício do comprador, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000813-42.2017.8.26.0704, julgada em 18.12.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Agravo de Instrumento nº 2238169-14.2018.8.26.0000, julgado em 17.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inexistência de conduta moratória, impossível a aplicação de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1015536-25.2017.8.26.0071, julgada em 18.12.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1014043-76.2016.8.26.0320, julgada em 18.12.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1047181-71.2018.8.26.0576, julgada em 17.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão por desinteresse do comprador. Possibilidade de revisão da cláusula penal. Razoável a multa prevista em equivalente a 25% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1030324-83.2014.8.26.0577, julgada em 17.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que é devida.
Apelação Cível nº 1002369-18.2015.8.26.0068, julgada em 17.12.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes que não pode ocorrer.
Apelação Cível nº 1017779-38.2016.8.26.0309, julgada em 16.12.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes e possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1018377-06.2017.8.26.0002, julgada em 12.12.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com pedido de devolução dos valores pagos. Impossibilidade de retenção de arras ou percentual superior a 20% a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007655-75.2014.8.26.0564, julgada em 10.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do comprador. Atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1008491-37.2014.8.26.0309, julgada em 10.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra e pedido de reversão da cláusula penal. Cláusula penal não foi invertida tendo em vista a fixação de indenização por lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1004150-34.2015.8.26.0114, julgada em 10.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra e pedido de reversão da cláusula penal. Cláusula penal não foi invertida tendo em vista a fixação de indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1038962-40.2016.8.26.0576, julgada em 11.12.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Resolução do contrato com restituição das partes ao status anterior que afasta incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007381-28.2018.8.26.0320, julgada em 10.12.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão com devolução de valores. Cláusula penal abusiva, pois fixa a taxa de retenção em 50% dos valores pagos. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Embargos de Declaração Cível nº 1008509-93.2015.8.26.0577, julgado em 10.12.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Compromisso de compra e venda. Inviabilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Embargos de Declaração Cível nº 1008509-93.2015.8.26.0577, julgado em 10.12.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Compromisso de compra e venda. Inviabilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1111419-77.2015.8.26.0100, julgada em 10.12.2019	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser aplicada, impossível, porém, a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1009757-50.2016.8.26.0451, julgada em 09.12.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 970 do STJ. Impossibilidade de cumular cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001233-94.2016.8.26.0344, julgada em 08.12.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda, desistência do comprador. Previsão de cláusula penal com percentual sobre o preço total do contrato que é desproporcional. Possibilidade de retenção de até 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1008346-08.2015.8.26.0224, julgada em 06.12.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Não cumulação com perdas e danos (lucros cessantes).
Apelação Cível nº 1007398-21.2016.8.26.0066, julgada em 05.12.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Incidência de cláusula penal, percentual de 0,25%.
Apelação Cível nº 1013229-03.2016.8.26.0405, julgada em 03.12.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que apenas é prevista no caso de mora do comprador. Impossibilidade de cumular cláusula penal com indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004934-68.2019.8.26.0664, julgada em 05.12.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal abusiva. Retenção fixada em 15% que é insuficiente. Majoração para 20% de retenção, com base nos valores pagos.

Apelação Cível nº 1010687-89.2018.8.26.0292, julgada em 04.12.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Ação revisional. Cláusula penal aplicável. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001691-20.2015.8.26.0224, julgada em 03.12.2019	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Renato Sartorelli	Compromisso de compra e venda. Rescisão por inadimplemento dos compradores. Culpa não evidenciada, cláusula penal que deve ser interpretada de acordo com a intenção dos contratantes. Multa reduzida.
Embargos de Declaração Cível nº 1019953-89.2016.8.26.0577, julgado em 03.12.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Elcio Trujillo	Compromisso de compra e venda, cumulação da cláusula penal com lucros cessantes que não pode ser admitida.
Apelação Cível nº 1009267-71.2016.8.26.0566, julgada em 03.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1012259-50.2013.8.26.0100, julgada em 02.12.2019	2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal. Ação foi julgada improcedente, versando sobre prefixação de perdas e danos caso o imóvel fosse alienado no período de locação.
Apelação Cível nº 1006874-54.2017.8.26.0562, julgada em 02.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0031755-29.2013.8.26.0053, julgada em 29.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal compensatória que não pode ser cumulada com retenção das parcelas.
Embargos de Declaração Cível nº 1018503-93.2015.8.26.0562, julgado em 29.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Alegação de omissão quanto à cláusula penal, cuja inversão se manteve. Vício inexistente.
Apelação Cível nº 1099228-34.2014.8.26.0100, julgada em 29.11.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Cabimento de inversão da cláusula penal para fixação de indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1107806-49.2015.8.26.0100, julgada em 29.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de reversão da cláusula penal, todavia, não podendo ser cumulada com perda de uma chance.
Apelação Cível nº 1006719-21.2014.8.26.0606, julgada em 26.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1002463-53.2014.8.26.0309, julgada em 28.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Cumulação da cláusula penal moratória com indenização por lucros cessantes que é inadmissível.

Apelação Cível nº 1001179-06.2019.8.26.0189, julgada em 27.11.2019	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Flavio Abramovici	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cabível a retenção de 10% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1010506-41.2016.8.26.0007, julgada em 27.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1027056-84.2015.8.26.0577, julgada em 27.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1098365-15.2013.8.26.0100, julgada em 26.11.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000446-90.2017.8.26.0486, julgada em 27.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1025725-98.2015.8.26.0114, julgada em 26.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1009363-34.2013.8.26.0100, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1009645-78.2015.8.26.0625, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1021163-59.2013.8.26.0100, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1023293-09.2015.8.26.0114, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1008644-40.2016.8.26.0361, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal inadmissível, tendo em vista que já há pedido de indenização de dano material.
Apelação Cível nº 1006208-07.2015.8.26.0309, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007021-54.2014.8.26.0152, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005503-09.2015.8.26.0309, julgada em 26.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de controle da cláusula penal caso o valor se mostre abusivo, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1005414-70.2018.8.26.0053, julgada em 26.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal celebrada deve abranger danos materiais decorrentes da rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1006338-18.2015.8.26.0011, julgada em 26.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Caso envolvendo atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1005644-72.2015.8.26.0068, julgada em 25.11.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de controle da cláusula penal caso o valor se mostre abusivo, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1008455-03.2016.8.26.0704, julgada em 25.11.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1013515-15.2015.8.26.0114, julgada em 25.11.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização já arbitrada pelo período de mora em valor locativo.
Apelação Cível nº 1090967-12.2016.8.26.0100, julgada em 25.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Agravo de Instrumento nº 2196169-67.2016.8.26.0000, julgado em 22.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, o valor da cláusula penal pode ser arbitrado tendo em vista que a inversão não é automática.

Apelação Cível nº 4011990-15.2013.8.26.0114, julgada em 22.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, o valor da cláusula penal pode ser arbitrado tendo em vista que a inversão não é automática.
Apelação Cível nº 1012897-44.2016.8.26.0564, julgada em 22.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, o valor da cláusula penal pode ser arbitrado tendo em vista que a inversão não é automática. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016790-03.2014.8.26.0309, julgada em 22.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Todavia, o valor da cláusula penal pode ser arbitrado tendo em vista que a inversão não é automática. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1008030-14.2016.8.26.0077, julgada em 22.11.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antônio Okuno	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do adquirente. Previsão de multa sobre 10% do valor do contrato considerada abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1018880-19.2014.8.26.0071, julgada em 19.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1045814-22.2017.8.26.0002, julgada em 21.11.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do adquirente.
Agravo de Instrumento nº 2193481-30.2019.8.26.0000, julgada em 21.11.2019	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Ramon Mateo Júnior	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Não há que se falar na existência de cláusula penal abusiva.
Apelação Cível nº 1009216-60.2016.8.26.0566, julgada em 19.11.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação de lucros cessantes com cláusula penal invertida que não pode ocorrer.
Apelação Cível nº 1005607-16.2017.8.26.0152, julgada em 19.11.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Costa Netto	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Impossibilidade de retenção de arras ou de percentual superior a 20% a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1019046-95.2013.8.26.0100, julgada em 13.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Marques Gavazza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1006398-09.2018.8.26.0068, julgada em 13.11.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal abusiva. Multa deve ser fixada entre 10 e 25% dos valores pagos. Retenção no importe de 15% que é suficiente.
Apelação Cível nº 1118777-93.2015.8.26.0100, julgada em 18.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1060121-12.2016.8.26.0100, julgada em 18.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020380-20.2016.8.26.0114, julgada em 18.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1122616-24.2018.8.26.0100, julgada em 14.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal abusiva por estabelecer a retenção em 10% do valor total do negócio. Retenção fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1013151-02.2018.8.26.0320, julgada em 14.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ser aplicável.
Apelação Cível nº 0102782-62.2012.8.26.0100, julgada em 12.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator César Peixoto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de fixação de cláusula penal cumulada a danos materiais e lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0169951-03.2011.8.26.0100, julgada em 12.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator César Peixoto	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de fixação de cláusula penal cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001695-52.2014.8.26.0625, julgada em 13.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal que pode ocorrer, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1047533-75.2013.8.26.0100, julgada em 13.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1012525-56.2015.8.26.0071, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1055800-02.2014.8.26.0100, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1030134-05.2014.8.26.0001, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 4013988-18.2013.8.26.0114, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1068096-90.2013.8.26.0100, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de controle da cláusula penal caso o valor se mostre abusivo, conforme artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1022056-59.2014.8.26.0506, julgada em 12.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de controle da cláusula penal caso o valor se mostre abusivo, conforme artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001971-47.2017.8.26.0506, julgada em 12.11.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0007636-15.2013.8.26.0114, julgada em 12.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal não pode ser cumulada com lucros cessantes. Cláusula penal afastada no caso, tendo em vista a existência de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1057836-17.2014.8.26.0100, julgada em 12.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal não pode ser cumulada com outros valores indenizatórios. Cláusula penal pode ser invertida para benefício do comprador.
Apelação Cível nº 1000165-91.2014.8.26.0405, julgada em 11.11.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possível a inversão da cláusula penal, mas não aplicável no caso em tela tendo em vista que foi arbitrada indenização para o período de mora.
Apelação Cível nº 1002788-33.2014.8.26.0663, julgada em 11.11.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possível a inversão da cláusula penal, mas não aplicável no caso em tela tendo em vista que foi arbitrada indenização para o período de mora.
Apelação Cível nº 1012531-53.2014.8.26.0506, julgada em 11.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1017676-25.2016.8.26.0602, julgada em 05.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Afastada condenação por lucros cessantes. Possibilidade de inversão da cláusula penal para o inadimplemento da compromissária compradora.
Apelação Cível nº 1015265-49.2015.8.26.0309, julgada em 08.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da

	Maria Salete Corrêa Dias	cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016134-49.2014.8.26.0114, julgada em 08.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1043558-33.2017.8.26.0576, julgada em 07.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Resilição por parte da compradora. Aplicação da cláusula penal que reduziria a restituição para quantia irrisória. Retenção fixada em 10% dos valores pagos que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1015375-82.2014.8.26.0309, julgada em 07.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1077067-93.2015.8.26.0100, julgada em 07.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1013744-10.2015.8.26.0361, julgada em 07.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso ínfimo na entrega da obra. Inocorrência de indenização.
Apelação Cível nº 1002670-21.2015.8.26.0114, julgada em 07.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016474-26.2017.8.26.0554, julgada em 07.11.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Aplicação da cláusula penal acertada.
Apelação Cível nº 1028542-04.2016.8.26.0405, julgada em 06.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1008707-12.2015.8.26.0002, julgada em 06.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1024426-77.2015.8.26.0602, julgada em 06.11.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001460-54.2018.8.26.0493, julgada em 06.11.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Rescisão por culpa exclusiva da promitente vendedora. Inversão da cláusula penal que se mostra possível e aplicável.
Apelação Cível nº 1000504-49.2016.8.26.0609, julgada em 06.11.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória

	Clara Maria Araújo Xavier	descabida. Aplicação não pode ser cumulada com indenização fixada para os danos materiais.
Apelação Cível nº 1004425-31.2016.8.26.0604, julgada em 05.11.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes descabida.
Apelação Cível nº 1015712-71.2014.8.26.0309, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1005722-35.2014.8.26.0704, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1075174-04.2014.8.26.0100, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1008555-35.2015.8.26.0625, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1082913-62.2013.8.26.0100, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1086936-51.2013.8.26.0100, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1019356-85.2015.8.26.0309, julgada em 05.11.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de aplicação de multa inversa visando equilíbrio da relação contratual, tendo em vista a existência de cláusula penal expressa para a hipótese de inadimplemento da construtora.

Apelação Cível nº 1018503-93.2015.8.26.0562, julgada em 05.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que não pode ser cumulada com indenização decorrente de mesmo fato.
Apelação Cível nº 0074939-80.2012.8.26.0114, julgada em 05.11.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1025067-41.2018.8.26.0576, julgada em 04.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual por desinteresse dos compradores. Cláusula penal aplicável. Impossibilidade de fixação de retenção excessiva geradora de desvantagem exagerada para o consumidor.
Apelação Cível nº 1016752-61.2016.8.26.0554, julgada em 04.11.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastada a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1080590-16.2015.8.26.0100, julgada em 01.11.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0012611-29.2010.8.26.0068, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Inadmissibilidade de reconhecimento de ineficácia parcial da cessão, somente na parte que prejudica a promitente vendedora. Inaplicabilidade da cláusula penal de retenção de 40% do preço.
Ação Rescisória nº 2057482-47.2015.8.26.0000, julgada em 30.10.2019	30ª Câmara de Direito Privado, Relator Lino Machado	Ação de rescisão contratual. Não foi formulado pedido de aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000657-09.2019.8.26.0664, julgada em 31.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com devolução de quantias pagas. Revisão da cláusula penal possível. Admissibilidade de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011815-51.2018.8.26.0032, julgada em 31.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual com devolução de quantias pagas. Revisão da cláusula penal possível. Admissibilidade de retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010956-43.2018.8.26.0482, julgada em 31.10.2019	24ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Vieira	Compromisso de compra e venda. Pedido de execução cumulado com condenação ao pagamento da cláusula penal e de danos morais. Extinção da ação.
Apelação Cível nº 1011330-69.2016.8.26.0566, julgada em 31.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1022813-55.2016.8.26.0224, julgada em 31.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória de 0,5% do preço à vista por mês de atraso.

Apelação Cível nº 1016399-17.2015.8.26.0114, julgada em 30.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1019930-81.2017.8.26.0554, julgada em 30.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória de 0,5% do preço à vista por mês de atraso. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1000872-85.2016.8.26.0309, julgada em 30.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Condenação em lucros cessantes, fixados em 0,5% ao mês de atraso. Cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente que deve ser considerada para a fixação por inadimplemento do vendedor. Multa moratória que incide uma única vez, de 2% do valor atualizado e pode ser cumulada com os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000050-71.2015.8.26.0361, julgada em 30.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabível a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes no equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor do bem, no período da mora. Multa de 2%, possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Contudo, não pode ser cumulada aos lucros cessantes já fixados.
Apelação Cível nº 1013712-38.2017.8.26.0004, julgada em 23.10.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000842-43.2014.8.26.0625, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de controle da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1002295-95.2014.8.26.0068, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003844-96.2014.8.26.0309, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.

Apelação Cível nº 1002786-68.2015.8.26.0068, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1020330-62.2014.8.26.0114, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1041187-74.2014.8.26.0100, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1023863-29.2014.8.26.0114, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Indenização fixada em 2% do valor do contrato, por meio da inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1018366-34.2014.8.26.0114, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1000751-16.2015.8.26.0625, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0011556-23.2014.8.26.0191, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastamento da cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Parte indenizada, não havendo necessidade de inversão da cláusula penal.

Apelação Cível nº 0020813-94.2013.8.26.0001, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001981-11.2014.8.26.0114, julgada em 29.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1027590-72.2013.8.26.0100, julgada em 29.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ para inversão da cláusula penal. Não cabimento de aplicação de diversas penalidades, sob pena de bis in idem. Prevalece a indenização de 0,1% sobre o preço da venda, por dia de atraso.
Apelação Cível nº 1010732-35.2017.8.26.0161, julgada em 29.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não é possível cumulação de lucros cessantes com multa moratória, se houver previsão contratual, ainda que apenas para o inadimplemento do adquirente. Temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes e inversão da cláusula penal para o caso de inadimplemento do comprador afastados.
Apelação Cível nº 0006063-37.2012.8.26.0223, julgada em 23.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de aplicação da cláusula penal inversamente, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0000678-90.2014.8.26.0659, julgada em 25.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal aplicada inversamente. Restituição do valor em dobro incabível.
Apelação Cível nº 1047733-82.2013.8.26.0100, julgada em 25.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Viabilidade de cumulação da indenização a título de lucros cessantes com a multa moratória em 2% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1012772-02.2015.8.26.0309, julgada em 25.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Considerar a cláusula penal fixada para inadimplemento do comprador para fixação no caso de inadimplemento do vendedor. Viabilidade de cumulação da indenização a título de lucros cessantes com a multa moratória em 2% do valor atualizado do contrato. Condenação de lucros cessantes em percentual e 0,5% ao mês.
Apelação Cível nº 1009716-18.2016.8.26.0602, julgada em 25.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Considerar a cláusula penal fixada para inadimplemento do comprador para fixação no caso de inadimplemento do vendedor. Viabilidade de cumulação da indenização a título de lucros cessantes com a multa moratória em 2%

		do valor atualizado do contrato. Condenação de lucros cessantes em percentual de 0,5% ao mês.
Apelação Cível nº 1000198-68.2015.8.26.0301, julgada em 25.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal fixada em 0,5% ao mês. Impossibilidade de cumular com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0006829-61.2013.8.26.0577, julgada em 25.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Porém, haja vista fixação de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, impossível a cumulação.
Apelação Cível nº 1060728-18.2017.8.26.0576, julgada em 25.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal que reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção fixada em 10%.
Apelação Cível nº 1004657-95.2014.8.26.0577, julgada em 25.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado. Pretensão de inversão da cláusula penal descabida, tendo em vista ausência de comprovação de existência da cláusula penal. Possibilidade de controle judicial de eventual excesso da cláusula penal (art. 413 do CC).
Apelação Cível nº 1022995-83.2015.8.26.0577, julgada em 25.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada na forma de aluguel, correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, incidente desde o término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves. Cláusula penal que pode ser invertida, mas não de maneira automática.
Apelação Cível nº 1002720-83.2018.8.26.0068, julgada em 25.10.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato. Indenização que não se limita aos termos da cláusula penal prevista no negócio jurídico, vez que os consumidores deixaram de lado tal disposição contratual a fim de postularem a reparação integral dos prejuízos experimentados.
Apelação Cível nº 1008120-77.2015.8.26.0361, julgada em 25.10.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal expressamente pactuada.
Apelação Cível nº 1003841-44.2014.8.26.0309, julgada em 16.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1122310-89.2017.8.26.0100, julgada em 24.10.2019	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0067220-18.2010.8.26.0114, julgada em 24.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal e possibilidade de inversão. Não pode a cláusula penal ser cumulada com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 0050995-03.2013.8.26.0506, julgada em 23.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com perdas e danos.
Apelação Cível nº 1005485-61.2017.8.26.0068, julgada em 23.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato ao mês. Inaplicabilidade da cláusula penal, diante da impossibilidade de cumulação.
Apelação Cível nº 1010071-05.2014.8.26.0309, julgada em 23.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Fixação de multa moratória de 2% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1012356-68.2014.8.26.0309, julgada em 23.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1067817-70.2014.8.26.0100, julgada em 23.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1097695-40.2014.8.26.0100, julgada em 23.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado da obra ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação do artigo 413 do Código Civil para redução da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001277-45.2014.8.26.0066, julgada em 22.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicabilidade da inversão da cláusula penal, sendo impossível cumular com lucros cessantes. Fixação de lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado da unidade. Diante disso, rejeitada a aplicação da cláusula penal reversa.
Apelação Cível nº 1030037-52.2016.8.26.0577, julgada em 22.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação inversa da cláusula penal que não reflete os prejuízos sofridos pelos compromissários compradores pela indisponibilidade do imóvel. Fixação de indenização a título de lucros cessantes com base no valor médio do mercado de locação imobiliária.
Apelação Cível nº 1094563-09.2013.8.26.0100, julgada em 22.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do

		STJ. Possibilidade de redução, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 4029741-15.2013.8.26.0114, julgada em 22.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1014197-52.2016.8.26.0625, julgada em 21.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento da construtora. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com indenização por danos emergentes.
Apelação Cível nº 1081058-77.2015.8.26.0100, julgada em 21.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1039829-40.2015.8.26.0100, julgada em 21.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Possibilidade de redução, conforme artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006938-69.2018.8.26.0161, julgada em 18.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1006570-89.2018.8.26.0604, julgada em 18.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Cláusula penal abusiva. Retenção de 25% dos valores pagos que se mostra adequada.
Apelação Cível nº 1124957-28.2015.8.26.0100, julgada em 18.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pagamento de aluguéis no valor de 0,8% sobre o valor do imóvel atualizado por mês de atraso. Cláusula penal de 0,1% do contrato por dia de atraso até a data da efetiva entrega das chaves a ser apurado em liquidação de sentença.
Apelação Cível nº 1008171-60.2016.8.26.0068, julgada em 17.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do bem. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007362-90.2016.8.26.0223, julgada em 16.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1103182-54.2015.8.26.0100, julgada em 16.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação com a cláusula penal inversa vedada, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1003227-85.2019.8.26.0625, julgada em 17.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de construção por irregularidades. Restituição integral dos valores pagos e aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1012298-75.2015.8.26.0068, julgada em 17.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Piva Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento não configurado. Indevida a indenização por danos morais e morais, bem como a aplicação de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009316-47.2015.8.26.0114, julgada em 17.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ), contudo, sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1005629-93.2014.8.26.0309, julgada em 17.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1004079-32.2015.8.26.0114, julgada em 17.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do bem. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, contudo, sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003843-14.2014.8.26.0309, julgada em 17.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 0166859-80.2012.8.26.0100, julgada em 17.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Descabida a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0063645-39.2012.8.26.0564, julgada em 17.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Compromisso de compra e venda. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do bem por mês de atraso. Descabida a cumulação de lucros cessantes com a pretendida aplicação da cláusula penal previsto no contrato para a hipótese de mora dos compradores.
Apelação Cível nº 1006906-96.2015.8.26.0152, julgada em 16.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Pretensão de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ) descabida, tendo em vista a condenação em lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1019419-58.2014.8.26.0564, julgada em 15.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Pretensão de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Aplicação direta da cláusula penal invertida que implicaria na indenização de 3% do valor total do contrato. Aplicação do artigo 413 do Código Civil.

		Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1001687-38.2017.8.26.0474, julgada em 14.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator James Siano	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada aos lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1014742-74.2014.8.26.0405, julgada em 09.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado. Possibilidade de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ), desde que sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1030202-55.2015.8.26.0506, julgada em 14.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Indevida a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes fixados.
Apelação Cível nº 1009860-29.2018.8.26.0664, julgada em 11.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Resolução contratual motivada pelo adquirente. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000565-36.2018.8.26.0609, julgada em 10.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Indenização já concedida, incabível cumulação com multa moratória.
Apelação Cível nº 1005869-72.2018.8.26.0073, julgada em 10.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Arbitramento de indenização no montante equivalente a 0,5% do valor pago à vista pelo imóvel.
Apelação Cível nº 1012277-92.2018.8.26.0004, julgada em 10.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Inversão da cláusula penal devida, conforme tema 971 do STJ. Todavia, redução do valor para 0,5% do valor da transação por mês, até a data de término do prazo de tolerância.
Apelação Cível nº 1008015-19.2013.8.26.0152, julgada em 10.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Tema 971 do STJ. Possibilidade de controle judicial do excesso da cláusula penal, conforme artigo 413 do Código Civil. Inadmissibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007487-28.2015.8.26.0309, julgada em 10.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Tema 971 do STJ. Inadmissibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1003244-47.2014.8.26.0286, julgada em 10.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Imputação da culpa à alienante. Inversão da cláusula penal admissível, conforme tema 971 do STJ. Redução equitativa conforme artigo 413 do Código Civil. Redução da multa a 8% sobre o valor a ser restituído e não sobre o valor do contrato.

Apelação Cível nº 1004653-92.2018.8.26.0100, julgada em 09.10.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada pelo comprador. Retenção fixada em 20% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1029682-16.2014.8.26.0576, julgada em 09.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Redução, nos termos do artigo 413 do Código Civil. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1000184-23.2019.8.26.0664, julgada em 09.10.2019	29ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Justificada a aplicação do percentual de 10% sobre o valor das parcelas quitadas, que se aproxima do percentual de 20% que se adota no TJSP.
Apelação Cível nº 1003444-11.2016.8.26.0019, julgada em 09.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Rescisão por inadimplemento dos adquirentes. Cláusula penal que não pode ser cumulada com indenização por danos materiais. Restituição limitada a 70% dos valores pagos e fixação de 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato até a desocupação.
Apelação Cível nº 4001490-35.2013.8.26.0292, julgada em 08.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade de inversão da cláusula penal, desde que não cumulada os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000527-53.2015.8.26.0019, julgada em 08.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de aplicação do tema 971 do STJ. Inadmissibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1008930-36.2015.8.26.0625, julgada em 08.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Obra não concluída no prazo contratual. Descabida a inversão da cláusula penal, tendo em vista que a restituição integral dos valores é suficiente.
Apelação Cível nº 1037301-25.2014.8.26.0114, julgada em 08.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal determinada, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010599-90.2016.8.26.0625, julgada em 07.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. pleito de condenação a lucros cessantes que não pode ser cumulado com a cláusula penal inversa.
Apelação Cível nº 1002658-02.2014.8.26.0224, julgada em 07.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, contudo, sem cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1018460-79.2014.8.26.0114, julgada em 07.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de condenação ao pedido de inversão da cláusula penal, tendo em vista que já foi fixada indenização a título de lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1021141-85.2015.8.26.0114, julgada em 03.10.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do bem. Inviabilidade de inversão da cláusula penal, tendo em vista a impossibilidade de cumular.
Apelação Cível nº 1015665-73.2016.8.26.0068, julgada em 02.10.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes (inteligência dos temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1041504-18.2014.8.26.0506, julgada em 02.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal convencionada a hipótese diversa. Acórdão mantido, tendo em vista que o julgamento dos repetitivos ocorreu mais de dois anos após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1036726-93.2013.8.26.0100, julgada em 02.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal convencionada a hipótese diversa. Acórdão mantido, tendo em vista que o julgamento dos repetitivos ocorreu mais de dois anos após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1017311-06.2017.8.26.0482, julgada em 02.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Cláusula penal de 10% para a hipótese de desfazimento do contrato.
Apelação Cível nº 1000514-94.2014.8.26.0114, julgada em 02.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Atraso. Inversão da multa prevista para inadimplemento do adquirente. Aplicação do tema 970 do STJ. Redução da cláusula penal para a já fixada indenização de 0,6% do valor do contrato atualizado por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1014407-34.2013.8.26.0100, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Não aplicação do tema 971 do STJ tendo em vista a fixação de lucros cessantes, nos termos do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 0005631-47.2013.8.26.0008, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato. Precedente do STJ que permite a inversão da cláusula penal, desde que não cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0031571-53.2013.8.26.0577, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplemento da vendedora. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ, contudo, sem cumulação com lucros cessantes. Redução de 0,7% para 0,5% do valor do imóvel a título de indenização.
Apelação Cível nº 1077261-30.2014.8.26.0100, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Desnecessidade de aplicação automática do tema 971 do STJ. Distorção da aplicação direta da cláusula penal invertida, controle judicial necessário (artigo 413 do Código Civil).

Apelação Cível nº 4000896-21.2013.8.26.0292, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Pretensão de inversão da cláusula penal indevida, tendo em vista a impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (temas 971 e 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1001761-79.2014.8.26.0577, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal descabida, tendo em vista a existência de condenação em lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1010224-41.2014.8.26.0114, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013585-45.2013.8.26.0100, julgada em 01.10.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação do tema 971 do STJ. Multa arbitrada em 0,5% ao mês de atraso.
Agravo de Instrumento nº 2184163-57.2018.8.26.0000, julgado em 01.10.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Suspensão do processo. Possibilidade de aplicação dos repetitivos do STJ. Condenação ao pagamento de multa prevista na cláusula penal.
Apelação Cível nº 1006606-85.2014.8.26.0309, julgada em 01.10.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ. Contudo, impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Fixação da cláusula penal em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato.
Apelação Cível nº 1004191-35.2014.8.26.0114, julgada em 01.10.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Fixação em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato.
Apelação Cível nº 1118064-21.2015.8.26.0100, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Admissibilidade de inversão da cláusula penal. Contudo, no caso, é impossível tendo em vista a existência de multa moratória específica no contrato para o caso de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1027937-61.2015.8.26.0577, julgada em 30.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão das obras. Aplicação da cláusula penal que afasta a indenização por lucros cessantes e a incidência de percentual mensal fundado na inversão da multa. Temas 970 e 971 do STJ. Não cumulatividade da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1005636-85.2014.8.26.0309, julgada em 30.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal, de acordo com o tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1015357-31.2017.8.26.0576, julgada em 26.09.2019	24ª Câmara de Direito Privado, Relatora Jonize Sacchi de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na execução e conclusão das obras. Fixação em 0,5% do preço atualizado do imóvel a título de lucros cessantes. Descabimento da cláusula penal moratória, sob pena de dupla penalidade.
Apelação Cível nº 1012588-84.2015.8.26.0361, julgada em 30.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros cessantes. Inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Indenização de 0,5% do valor da unidade. Impossibilidade, sob pena de configuração de dupla penalidade.
Apelação Cível nº 1049280-55.2016.8.26.0100, julgada em 30.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal convencionada a hipótese diversa. Acórdão mantido, tendo em vista que o julgamento dos repetitivos ocorreu mais de dois anos após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1017574-78.2016.8.26.0577, julgada em 30.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Inversão da cláusula penal. Aplicação afastada por ser desproporcional. Ressalvada ao comprador a possibilidade de pleitear indenização por danos materiais em juízo.
Apelação Cível nº 1009186-25.2016.8.26.0566, julgada em 30.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal convencionada a hipótese diversa. Acórdão mantido, tendo em vista que o julgamento dos repetitivos ocorreu mais de dois anos após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1007987-51.2013.8.26.0152, julgada em 30.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal convencionada a hipótese diversa. Acórdão mantido, tendo em vista que o julgamento dos repetitivos ocorreu um ano e meio após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1013241-82.2014.8.26.0309, julgada em 30.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal. Todavia, foram arbitrados lucros cessantes no caso. Aplicação do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1112464-82.2016.8.26.0100, julgada em 30.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Multa moratória devida por inversão da cláusula penal. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003217-18.2016.8.26.0602, julgada em 25.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Previsão contratual de multa de 20% dos valores pagos, aplicável aos autos.
Embargos de Declaração Cível nº 1023517-44.2015.8.26.0405, julgado em 27.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Acórdão reconheceu abusividade da previsão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003211-86.2016.8.26.0286, julgada em 27.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ. Contudo, já arbitrada indenização pelo período da mora em valor locativo.

Apelação Cível nº 1016129-06.2013.8.26.0100, julgada em 25.09.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Não restituição dos valores pagos no prazo previsto no contrato que determina a incidência da cláusula penal expressamente consignada no pacto.
Apelação Cível nº 1001455-27.2014.8.26.0152, julgada em 25.09.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do contrato. Inversão da cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1002435-92.2018.8.26.0229, julgada em 26.09.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator José Aparício Coelho Prado Neto	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Pleito ajuizado pelos compradores, que não possuem mais interesse. Retenção fixada em 20% das parcelas pagas.
Apelação Cível nº 1001387-68.2016.8.26.0100, julgada em 25.09.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, sob pena de ocorrência de dupla penalidade.
Apelação Cível nº 1003817-79.2015.8.26.0309, julgada em 26.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1026351-81.2017.8.26.0071, julgada em 26.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. O Tema 971 do STJ permite a inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1015838-87.2015.8.26.0309, julgada em 24.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Impossibilidade de cumulação com requerimento de inversão da cláusula penal. Reparação já fixada em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1008595-30.2016.8.26.0577, julgada em 24.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês. Possibilidade de inversão da cláusula penal, todavia, sem cumulação com lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1007466-87.2016.8.26.0577, julgada em 23.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Contrato em que é prevista a cláusula penal. Impossibilidade de cumulação aos lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1025104-70.2015.8.26.0577, julgada em 23.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de inversão da cláusula penal, tendo em vista a condenação ao ressarcimento dos valores locativos (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1064072-07.2017.8.26.0576, julgada em 20.09.2019	35ª Câmara de Direito Privado, Relator Gilberto Leme	Compromisso de compra e venda. Desistência dos compradores. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com arras, tendo em vista sua natureza indenizatória para a hipótese de inexecução do contrato.
Apelação Cível nº 0036423-21.2012.8.26.0007, julgada em 19.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal estabelecendo pagamento de 10% do valor do contrato. Redução, de acordo com o artigo 413 do

		Código Civil. Redução para 5% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1008746-29.2016.8.26.0566, julgada em 19.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1012488-38.2015.8.26.0068, julgada em 18.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009387-80.2014.8.26.0309, julgada em 18.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1022817-34.2016.8.26.0405, julgada em 18.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 0014433-25.2013.8.26.0011, julgada em 19.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade no caso concreto, tendo em vista a fixação de lucros cessantes em 0,5% do valor global do contrato.
Apelação Cível nº 4017207-39.2013.8.26.0114, julgada em 11.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da construtora. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal para beneficiar o consumidor.
Apelação Cível nº 1051308-52.2018.8.26.0576, julgada em 19.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1013189-89.2014.8.26.0114, julgada em 19.09.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato. Possibilidade, em tese, de aplicação inversa da cláusula penal. Todavia, não é aplicável tendo em vista a fixação de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004879-16.2018.8.26.0127, julgada em 19.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Fixada a retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1020935-67.2016.8.26.0007, julgada em 18.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal de 0,5% do valor do imóvel.
Apelação Cível nº 1000070-36.2015.8.26.0111, julgada em 18.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Distrato motivado pelo comprador. Cláusula penal compensatória cabível, de 10%. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1006085-43.2014.8.26.0309, julgada em 18.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação do tema 970 do STJ e do tema 971 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1012578-32.2018.8.26.0071, julgada em 18.09.2019	15ª Câmara de Direito Privado, Relatora Lucila Toledo	Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio pelos vendedores. Aplicação da tese da exceção do contrato não cumprido.

Apelação Cível nº 1036979-42.2017.8.26.0100, julgada em 13.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Descabimento de lucros cessantes, tendo em vista que a cláusula penal não poderá ser cumulada aos lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1007902-72.2015.8.26.0224, julgada em 17.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 0046939-45.2011.8.26.0554, julgada em 17.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Redução da cláusula penal conforme artigo 413 do Código Civil. Valor fixado em 0,5% do valor atualizado do imóvel.
Apelação Cível nº 0003053-26.2013.8.26.0101, julgada em 17.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Inversão acolhida, condenação em 2% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 0011592-53.2013.8.26.0562, julgada em 17.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Redução da cláusula penal conforme artigo 413 do Código Civil. Valor fixado em 0,5% do valor atualizado do imóvel.
Apelação Cível nº 0079710-04.2012.8.26.0114, julgada em 17.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Não reconhecimento de dano material indenizável que justificasse a aplicação da multa invertida.
Apelação Cível nº 0009180-29.2013.8.26.0602, julgada em 17.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Redução da cláusula penal conforme artigo 413 do Código Civil. Valor fixado em 0,5% do valor atualizado do imóvel.
Apelação Cível nº 1005145-65.2017.8.26.0344, julgada em 17.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Inversão da cláusula penal, cabimento conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1006779-92.2016.8.26.0001, julgada em 17.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Afastamento da inversão da cláusula penal, tendo em vista a fixação dos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1025410-66.2016.8.26.0007, julgada em 17.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Impossibilidade de inversão da cláusula penal, tendo em vista a existência de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1025085-32.2014.8.26.0114, julgada em 17.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastada a inversão da cláusula penal, fixação de lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do preço pago. Temas 970 e 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1007455-24.2016.8.26.0071, julgada em 17.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Afastada a inversão da cláusula penal, fixação de lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do preço pago. Temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009894-67.206.8.26.0019, julgada em 16.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Prazo de tolerância ultrapassado. Inaplicabilidade do tema 971 do STJ, tendo em vista condenação por lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1013555-33.2018.8.26.0068, julgada em 16.09.2019	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Décio Rodrigues	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização não limitada à cláusula penal prevista no contrato. Cabimento de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1013754-23.2016.8.26.0554, julgada em 16.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da vendedora. Descabimento da inversão da cláusula penal, uma vez que a restituição integral dos valores é suficiente.
Apelação Cível nº 1013635-65.2016.8.26.0068, julgada em 16.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Não foi comprovada mora, diante disso, não é aplicável a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1130590-54.2014.8.26.0100, julgada em 16.09.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Cláusula penal moratória de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Não cumulação com perdas e danos. Temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009303-90.2015.8.26.0100, julgada em 16.09.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Impossibilidade de cumular a multa moratória com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Possibilidade de aplicação da cláusula penal inversa, de acordo com o tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1008860-35.2015.8.26.0361, julgada em 16.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Danos decorrentes do inadimplemento do vendedor. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Redução equitativa conforme artigo 413 do Código Civil. Multa reduzida para 25% do valor total pago.
Apelação Cível nº 1113904-84.2014.8.26.0100, julgada em 13.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Aplicação direta da cláusula penal invertida que implicaria em indenização de 10% do valor do contrato. Excessiva. Redução, nos termos do artigo 413 do Código Civil para 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 1002734-40.2016.8.26.0229, julgada em 12.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal moratória, extinta a relação jurídica, não há de se falar em penalidade por mora.
Apelação Cível nº 1003286-56.2016.8.26.0309, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema

		971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1066982-41.2016.8.26.0576, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001071-32.2014.8.26.0292, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 4018400-89.2013.8.26.0114, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1068363-62.2013.8.26.0100, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1025873-15.2014.8.26.0577, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Possibilidade da inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, neste caso impossível, tendo sido fixada indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1004640-41.2015.8.26.0604, julgada em 12.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do contrato de financiamento. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Fixação em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato.
Apelação Cível nº 1012225-80.2015.8.26.0011, julgada em 11.09.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Imposição de multa moratória de 2% do valor atualizado do contrato. Viabilidade de cumulação com a indenização por lucros cessantes fixada em 0,5% do valor da negociação ao mês.
Apelação Cível nº 1034494-22.2016.8.26.0224, julgada em 10.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

		Substituição da penalidade não implica em cumulação (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 0002541-43.2013.8.26.0004, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Indenização fixada em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso. Pretensão de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ) com aplicação de multa de 2% do valor do contrato, e indenização de 1% ao mês pelo período de atraso. Inadmissibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Afastado pedido de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0004834-13.2013.8.26.0577, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Pretensão de inversão da cláusula penal (temas 970 e 971 do STJ). Afastamento da cumulação e redução da multa com fundamento no artigo 413 do Código Civil. Indenização fixada em 0,5% do valor do contrato por mês de atraso.
Apelação Cível nº 0019315-78.2013.8.26.0577, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Afastamento da cumulação e inversão da cláusula penal, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1019960-47.2016.8.26.0071, julgada em 10.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda. Descabimento da inversão da cláusula penal, restituição integral dos valores e indenização pelos danos materiais é suficiente para devolver as partes ao status quo anterior.
Apelação Cível nº 1040302-18.2014.8.26.0114, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Vedação da cumulação de aluguéis com a cláusula penal já aplicada pela sentença. Tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1022842-47.2016.8.26.0114, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Danos materiais fixados em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Impossibilidade de inversão da cláusula penal (vedada a cumulação com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1007532-66.2014.8.26.0309, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato. Impossibilidade de inversão da cláusula penal porque vedada a cumulação (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1027127-81.2018.8.26.0577, julgada em 09.09.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal moratória tem finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio. Afastada cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003250-88.2018.8.26.0003, julgada em 09.09.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Redução equitativa (artigo 413 do Código Civil).
Apelação Cível nº 1004006-45.2014.8.26.0292, julgada em 09.09.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do empreendimento. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros

		cessantes Tema 970 do STJ. Possibilidade de aplicação da cláusula penal, nos termos do tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1019311-92.2016.8.26.0100, julgada em 09.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade. Indenização fixada em 0,5% do valor atualizado do imóvel. Cláusula penal fixada em 2% do valor do débito.
Apelação Cível nº 1004314-12.2014.8.26.0606, julgada em 06.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antônio Okuno	Compromisso de compra e venda. Atraso configurado. Inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1009102-17.2015.8.26.0224, julgada em 06.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Multa fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1081020-31.2016.8.26.0100, julgada em 05.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Reparação fixada na forma de lucros cessantes. Existência de cláusula penal, possibilidade de inversão.
Apelação Cível nº 1047217-28.2014.8.26.0100, julgada em 05.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal compensatória para o caso de atraso.
Apelação Cível nº 1062236-06.2016.8.26.0100, julgada em 04.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do bem. Impossibilidade de cumular com a cláusula penal inversa (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1007805-56.2015.8.26.0100, julgada em 04.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Inadimplemento do adquirente. Retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1025166-05.2015.8.26.0224, julgada em 04.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Mora da compradora por deixar de pagar as parcelas. Impossibilidade de cumular cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0139990-80.2012.8.26.0100, julgada em 03.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do bem. Existência de cláusula penal que engloba perdas e danos. Vedada a cumulação de perdas e danos (lucros cessantes). Temas 970 e 971 do STJ.
Embargos de Declaração Cível nº 1032204-68.2015.8.26.0224, julgado em 04.09.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Recorrentes eximidos do pagamento da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0065908-58.2011.8.26.0506, julgada em 03.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal inadmissível tendo em vista a concessão de indenização por lucros cessantes. Temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1034243-90.2013.8.26.0100, julgada em 03.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal (tema 971 do STJ). Fixação em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato.

Apelação Cível nº 1056375-73.2015.8.26.0100, julgada em 03.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da unidade; Previsão de cláusula penal para hipótese de inadimplemento da vendedora. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1069031-96.2014.8.26.0100, julgada em 03.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Fato imputável ao vendedor. Admissibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1007143-50.2015.8.26.0114, julgada em 03.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% sobre o valor atualizado. Afastamento da inversão da cláusula penal (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1028243-86.2014.8.26.0602, julgada em 03.09.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Indenização fixada em 0,5% sobre o valor atualizado. Afastamento da inversão da cláusula penal (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1004438-58.2015.8.26.0606, julgada em 02.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Benedito Antônio Okuno	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação da cláusula penal com dano material configura bis in idem.
Apelação Cível nº 1014962-72.2014.8.26.0114, julgada em 02.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, já arbitrada indenização em favor do comprador, sendo indevida a aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016426-64.2018.8.26.0576, julgada em 02.09.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Retenção de 30% dos valores pagos que se mostra excessiva. Fixação em 20% dos valores pagos, incluindo arras.
Apelação Cível nº 1043935-38.2016.8.26.0576, julgada em 30.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso configurado. Indenização fixada em 0,5% ao mês sobre o valor do bem. Impossibilidade de inversão da cláusula penal e cumulação, de acordo com o tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1010394-61.2016.8.26.0625, julgada em 30.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Descumprimento do prazo de entrega do imóvel. Inversão da cláusula penal que não pode ser aplicável. Percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato a título de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1011830-67.2015.8.26.0309, julgada em 30.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes vedada. Tese do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1020590-40.2016.8.26.0577, julgada em 30.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal possível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1064223-70.2017.8.26.0576, julgada em 30.08.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Retenção fixada em 10% sobre os valores pagos.

Apelação Cível nº 1031162-57.2014.8.26.0114, julgada em 30.08.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1016041-44.2017.8.26.0482, julgada em 30.08.2019	34ª Câmara de Direito Privado, Relator L. G. Costa Wagner	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que não se mostra abusiva, analisada conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1014519-24.2014.8.26.0114, julgada em 30.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal devida, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1005676-55.2015.8.26.0625, julgada em 30.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabimento da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1000918-11.2015.8.26.0309, julgada em 30.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabimento da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ). Lucros cessantes não foram estabelecidos nos moldes de valores locativos, escapando a cumulação da incidência do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1010750-65.2018.8.26.0664, julgada em 29.08.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual motivada pelo adquirente. Razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1014039-53.2015.8.26.0068, julgada em 29.08.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Theodureto Camargo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da multa moratória com lucros cessantes. Inversão da cláusula penal prevista no tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1010445-02.2013.8.26.0068, julgada em 29.08.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de aplicação inversa da cláusula penal (tema 971 do STJ). Contudo, já arbitrada indenização pelo período de mora, sendo vedada a inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001825-20.2014.8.26.0309, julgada em 29.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Dever de indenizar fixado em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007816-09.2016.8.26.0405, julgada em 28.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Existência de cláusula penal moratória, possibilidade de inversão. Reparação fixada em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 4007179-78.2013.8.26.0577, julgada em 28.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Dever de indenizar fixado em lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1008382-26.2014.8.26.0114, julgada em 28.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Multa fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

Apelação Cível nº 1023577-44.2018.8.26.0071, julgada em 28.08.2019	19ª Câmara de Direito Privado, Relator Hamid Bdine	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega. Possibilidade de inversão da cláusula penal. Impossibilidade de redução equitativa. Valor não se mostra excessivo.
Apelação Cível nº 1045823-49.2015.8.26.0100, julgada em 28.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1062609-69.2018.8.26.0002, julgada em 27.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Inadmissibilidade da cumulação da retenção das arras e da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1063211-21.2017.8.26.0576, julgada em 27.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria do Carmo Honório	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa dos compradores. Inadmissibilidade da cumulação da retenção das arras e da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1010977-25.2018.8.26.0577, julgada em 27.08.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Cláusula penal estabelecida em percentual condizente. Impossibilidade de redução do valor.
Apelação Cível nº 1005122-17.2014.8.26.0606, julgada em 27.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001075-24.2016.8.26.0543, julgada em 27.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal por analogia. Multa aplicável conforme decisão do STJ. Todavia, não se justifica a modificação do julgado após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1003466-37.2014.8.26.0602, julgada em 27.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 1% do valor do contrato. Inversão da cláusula penal cabível (tema 971 do STJ), contudo sem cumulação aos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1000409-14.2018.8.26.0103, julgada em 27.08.2019	22ª Câmara de Direito Privado, Relator Roberto Mac Cracken	Compromisso de compra e venda. Ausente no contrato cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1058159-72.2017.8.26.0114, julgada em 27.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Retenção de 25% ou 30% dos valores pagos excessiva. Fixação em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002261-72.2019.8.26.0189, julgada em 27.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa do comprador. Restituição devida. Retenção abusiva nos termos da cláusula penal (25% dos valores pagos). Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1023253-69.2015.8.26.0100, julgada em 27.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 1025351-19.2014.8.26.0114, julgada em 26.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal por analogia. Multa aplicável conforme decisão do STJ. Todavia, não se justifica a modificação do julgado após o julgamento do apelo.

Apelação Cível nº 1003768-35.2015.8.26.0019, julgada em 26.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Pretendida a aplicação da cláusula penal por analogia. Multa aplicável conforme decisão do STJ. Todavia, não se justifica a modificação do julgado após o julgamento do apelo.
Apelação Cível nº 1007549-90.2015.8.26.0625, julgada em 26.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do loteamento. Indenização por lucros cessantes afastada. Imposição da cláusula penal por atraso na entrega da obra (2% das quantias pagas pelos autores).
Apelação Cível nº 1014068-84.2014.8.26.0506, julgada em 26.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,8% ao mês sobre o preço do imóvel. Inversão da cláusula penal cabível, conforme tema 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1007307-57.2015.8.26.0100, julgada em 23.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão do empreendimento. Indenização por lucros cessantes indevida em razão da opção pela rescisão contratual. Inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ) aplicável. Prefixação de perdas e danos.
Apelação Cível nº 0052744-04.2012.8.26.0114, julgada em 22.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes fixados.
Apelação Cível nº 1023787-93.2014.8.26.0602, julgada em 22.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Condenação das construtoras a reembolsar 1% do contrato por mês de atraso e a cláusula penal prevista no contrato.
Apelação Cível nº 1000670-04.2014.8.26.0625, julgada em 22.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato. Impossibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016539-82.2014.8.26.0309, julgada em 22.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Salles Rossi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Tema 971 do STJ. Fixação da penalidade em 2% sobre ¼ do valor originário do contrato. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1019764-16.2014.8.26.0405, julgada em 22.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes já fixados, impossibilidade de cumulação com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 0013622-60.2012.8.26.0606, julgada em 22.08.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Temas 970 e 971 do STJ. Indenização arbitrada em 0,5% do valor atualizado da unidade. Rejeição da aplicação da cláusula penal reversa.
Apelação Cível nº 1051778-95.2014.8.26.0100, julgada em 22.08.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês do valor do contrato. Cabimento da inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1029757-23.2017.8.26.0100, julgada em 14.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Marques Gavazza	Compromisso de compra e venda. Desistência do adquirente. Cláusula penal de 30% considerada abusiva. Retenção fixada em 10% sobre o total dos valores pagos pelo autor.
Apelação Cível nº 1009671-76.2016.8.26.0161, julgada em 21.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Rescisão. Distrato promovido pelo comprador. Retenção fixada em 20%.
Apelação Cível nº 1023829-18.2016.8.26.0071, julgada em 20.08.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Possibilidade de inversão da cláusula penal (tema 971 do STJ), mas não no caso concreto, tendo em vista a impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 1026940-15.2014.8.26.0577, julgada em 20.08.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal específica para o inadimplemento da obrigação da entrega do imóvel no prazo contratado. Impossibilidade de inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 4000306-87.2013.8.26.0019, julgada em 20.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Temas 970 e 971 do STJ. Lucros cessantes já fixados em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Vedada a aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016797-92.2014.8.26.0309, julgada em 20.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Temas 970 e 971 do STJ. Possibilidade de inversão do valor locativo para fixação da indenização.
Apelação Cível nº 1016839-47.2014.8.26.0114, julgada em 20.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Temas 970 e 971 do STJ. Valor de danos materiais pelo atraso já fixado pelas partes.
Apelação Cível nº 0008250-29.2014.8.26.0229, julgada em 20.08.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados, desnecessária a comprovação do intuito lucrativo do bem. Cumulação viável com cláusula penal, contrato prevê multa de 2% sobre o valor da prestação inadimplida, incidindo uma única vez.
Apelação Cível nº 1009358-81.2014.8.26.0292, julgada em 20.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1016396-07.2014.8.26.0564, julgada em 20.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal que estipula multa de 1% ao mês em razão de eventual atraso na entrega da obra. Outorga de quitação geral que afasta pedido de indenização.
Apelação Cível nº 1035797-42.2014.8.26.0224, julgada em 20.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Indenização de 0,5% mensal sobre o valor atualizado do contrato. Inversão da cláusula penal afastada pela existência de lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1006964-61.2015.8.26.0003, julgada em 07.01.2020	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal compensatória do contrato.

Apelação Cível nº 1006304-79.2016.8.26.0602, julgada em 15.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso. Inversão da cláusula penal que não pode ser realizada no caso em tela (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1003407-43.2015.8.26.0625, julgada em 13.08.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Manoel Ribeiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do bem. Condenação ao pagamento de indenização mensal pelo período de atraso. Inaplicabilidade da inversão da cláusula penal, tendo em vista a existência de condenação anterior de mesma natureza (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1006891-78.2014.8.26.0309, julgada em 15.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Contrato que estabeleceu valor locativo a favor da vendedora na hipótese de rescisão contratual. Possibilidade de inversão para fixação da indenização em favor do consumidor. Vedação de cumulação de multa com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007777-43.2015.8.26.0309, julgada em 15.08.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Contrato que estabeleceu valor locativo a favor da vendedora na hipótese de rescisão contratual. Possibilidade de inversão para fixação da indenização em favor do consumidor. Lucros cessantes correspondem aos valores despendidos a título de aluguel.
Apelação Cível nº 1022104-47.2016.8.26.0506, julgada em 08.08.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Natan Zelinski de Arruda	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes que não pode ocorrer, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1018724-25.2016.8.26.0309, julgada em 08.08.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Natan Zelinski de Arruda	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes de 0,5% ao mês com base no valor do contrato. Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes sem supedâneo (tema 970 do STJ).
Apelação Cível nº 4010071-88.2013.8.26.0114, julgada em 30.07.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Compromisso de compra e venda. Atraso injustificado na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal por analogia (tema 971 do STJ). Aplicação da multa de 2% do valor do contrato em razão do descumprimento do prazo para a entrega.
Apelação Cível nº 1018048-78.2017.8.26.0071, julgada em 13.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Indenização por lucros cessantes fixada em 0,5% do valor do contrato. Não sendo possível a cumulação com lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 0012767-32.2012.8.26.0008, julgada em 07.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Cláusula penal possível de ser invertida (tema 971 do STJ). Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes (tema 970 do STJ).

Apelação Cível nº 1030654-95.2018.8.26.0564, julgada em 12.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Rescisão por iniciativa da compradora. Retenção da cláusula penal abusiva. Manutenção da retenção em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001792-80.2017.8.26.0032, julgada em 12.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Possibilidade de cobrança da cláusula penal inversa.
Apelação Cível nº 1026695-09.2016.8.26.0100, julgada em 09.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Lucros cessantes de 0,5% do valor atualizado do contrato. Impossibilidade de inversão da cláusula penal (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1025034-35.2014.8.26.0562, julgada em 09.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Condenação em indenização apurada em percentual mensal pelo período de atraso que afasta a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1007156-21.2014.8.26.0361, julgada em 07.08.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, mas sem cumulação com lucros cessantes (temas 970 e 971 do STJ).
Apelação Cível nº 1001390-65.2018.8.26.0322, julgada em 08.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Compromisso de compra e venda. Multa prevista para ausência do compromissário comprador para o recebimento da escritura definitiva. Cláusula penal válida.
Apelação Cível nº 0045129-68.2012.8.26.0564, julgada em 06.08.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal, conforme tema 971 do STJ. Descabimento da cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 0071268-94.2012.8.26.0002, julgada em 06.08.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1002271-39.2016.8.26.0281, julgada em 07.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra configurado. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com os lucros cessantes devidos.
Apelação Cível nº 0066678-40.2013.8.26.0002, julgada em 06.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Foi determinada a aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1001074-97.2016.8.26.0071, julgada em 01.08.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1012722-65.2015.8.26.0344, julgada em 31.07.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Edson Luiz de Queiróz	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal contratual de 10% dos valores pagos pelo comprador.
Agravo de Instrumento nº 2127275-34.2019.8.26.0000, julgado em 31.07.2019	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Virgílio de Oliveira Junior	Compromisso de compra e venda. Cláusula de prêmio por pontualidade que representa cláusula penal. Não pode ser aplicada, já havendo cláusula penal moratória.

Apelação Cível nº 1005948-40.2014.8.26.0704, julgada em 30.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Multa moratória devida por inversão da cláusula penal. Não sendo possível a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1001404-81.2015.8.26.0604, julgada em 30.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos. Impossibilidade de cumulação com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1108788-63.2015.8.26.0100, julgada em 30.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes. Condenação ao pagamento de lucros cessantes indevida.
Apelação Cível nº 1115846-54.2014.8.26.0100, julgada em 30.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J. L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Proporcionalidade da inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 4019255-68.2013.8.26.0114, julgada em 16.04.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista em desfavor do comprador que pode ser invertido. Lucros cessantes devidos. No caso há possibilidade de cumulação da multa moratória e dos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003427-39.2016.8.26.0224, julgada em 18.03.2020	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Cláusula penal fixada em 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1003817-79.2015.8.26.0309, julgada em 26.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1120701-42.2015.8.26.0100, julgada em 07.02.2020	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Possibilidade de cumulação dos lucros cessantes decorrentes da não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora com a cláusula penal prevista no contrato.
Apelação Cível nº 1049280-55.2016.8.26.0100, julgada em 20.09.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das chaves. Rescisão. Cláusula penal aplicada para o caso do inadimplemento da vendedora. Impossibilidade. Ausência de previsão contratual específica. Fixada retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1041504-18.2014.8.26.0506, julgada em 02.10.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de inversão da cláusula penal, tendo em vista que apenas foi inserida no contrato para o inadimplemento da vendedora.
Apelação Cível nº 1030324-83.2014.8.26.0577, julgada em 17.12.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Claudio Godoy	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal prevista que é devida. Contudo, impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1022842-47.2016.8.26.0114, julgada em 10.09.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de estender às vendedoras a cláusula penal prevista para a mora do comprador. Danos materiais fixados em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso.

Apelação Cível nº 1099217-05.2014.8.26.0100, julgada em 27.11.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cabimento da cláusula penal prevista no contrato. Impossibilidade de condenação em indenização por danos materiais, descabido bis in idem.
Apelação Cível nº 1118064-21.2015.8.26.0100, julgada em 01.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de estender à vendedora a cláusula penal prevista para a mora do comprador.
Apelação Cível nº 1013241-82.2014.8.26.0309, julgada em 30.09.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de estender à vendedora a cláusula penal prevista para a mora do comprador. Lucros cessantes devidos e fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato.
Apelação Cível nº 4000808-98.2013.8.26.0577, julgada em 22.04.2020	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Legalidade da aplicação da indenização por perdas e danos e aplicação da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1020577-85.2014.8.26.0100, julgada em 15.08.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de estender à vendedora a cláusula penal prevista para a mora da compradora. Fixação de danos materiais para indenização.
Apelação Cível nº 1023780-76.2015.8.26.0114, julgada em 28.08.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação da multa inversa. Situação na qual inexistia cláusula penal em desfavor da construtora, permitindo-se aplicação da cláusula penal imposta ao comprador. Entendimento consolidado no REsp nº 1.631.485-DF e no REsp nº 1.614.721-DF.
Apelação Cível nº 4010071-88.2013.8.26.0114, julgada em 30.07.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão por analogia da cláusula penal, conforme pacificado no Tema 971 do STJ. Foi fixada também indenização considerando dano vivenciado pelo promitente comprador.
Apelação Cível nº 1012722-65.2015.8.26.0344, julgada em 31.07.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Edson Luiz de Queiróz	Condenação das promitentes vendedoras ao pagamento de cláusula penal fixada pelas partes em 10% dos valores já pagos pelo comprador em razão do atraso na entrega da obra. Pleito de resolução contratual e devolução dos valores pagos.
Agravo de Instrumento nº 2127275-34.2019.8.26.0000, julgado em 31.07.2019	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Virgílio de Oliveira Junior	Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual de prêmio por pontualidade em compromisso de compra e venda. A cláusula representa cláusula penal inversa e o contrato já prevê a incidência de juros de mora e multa no caso de inadimplemento. Prêmio busca apenas burlar os limites da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1005948-40.2014.8.26.0704, julgada em 30.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Atraso na entrega da obra em compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal em benefício do promitente comprador. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.

Apelação Cível nº 1001404-81.2015.8.26.0604, julgada em 30.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Atraso na entrega da obra em compromisso de compra e venda. Inversão da cláusula penal em benefício do promitente comprador. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1108788-63.2015.8.26.0100, julgada em 30.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Indevida a condenação ao pagamento cumulado de cláusula penal moratória e de lucros cessantes, visto que a cláusula penal foi estabelecida em valor equivalente ao locativo.
Apelação Cível nº 1002928-10.2014.8.26.0100, julgada em 23.07.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Possibilidade de inversão da cláusula penal que dispõe apenas a respeito do inadimplemento do adquirente para que seja considerada para fixação de indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Apelação Cível nº 1115846-54.2014.8.26.0100, julgada em 30.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva	Possibilidade de aplicação, por analogia, da cláusula penal prevista apenas em favor do fornecedor para compensar o comprador pelo atraso na entrega da obra ocasionado pelo vendedor.
Apelação Cível nº 1009673-46.2016.8.26.0161, julgada em 29.07.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Rescisão do compromisso de compra e venda motivada pelo adquirente. Aplicabilidade da cláusula penal em razão da mora exclusiva da construtora que acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente. Os lucros cessantes foram afastados em razão de a rescisão do contrato com restituição integral dos valores sanar os prejuízos. Aplicação do tema 971 do STJ
Apelação Cível nº 1007513-94.2017.8.26.0005, julgada em 29.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Resolução por inadimplemento do promissário comprador. Retenção de 20% do valor pago a título de cláusula penal. Redução equitativa com base no artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1005388-39.2015.8.26.0292, julgada em 26.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Atraso na entrega da obra. Lucros cessantes devidos, bem como a restituição da taxa de evolução da obra, cobrada após a expiração do prazo de tolerância. Impossibilidade da inversão da cláusula penal compensatória sem que ocorra a rescisão do contrato.
Apelação Cível nº 1006367-51.2017.8.26.0576, julgada em 25.07.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Fixação da cláusula penal em 20% do valor que foi pago pelo comprador em razão de a resolução contratual ter sido motivada por culpa dos promitentes compradores.
Apelação Cível nº 0003414-86.2011.8.26.0562, julgada em 25.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Pedido de restituição dos valores pagos e de indenização por dano moral e material. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do promitente comprador. Afasta-se a cumulação com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1007686-25.2015.8.26.0576, julgada em 25.07.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Não aplicação da cláusula penal inversa, visto que a cláusula invocada não foi prevista no contrato exibido, bem como não se está diante de mora ou inadimplemento contratual absoluto do vendedor que justifique a inversão da cláusula penal para aplicação nos termos do princípio da igualdade em benefício do consumidor.

Apelação Cível nº 1054827-13.2015.8.26.0100, julgada em 22.07.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Resolução contratual por culpa dos promitentes compradores. Admitida a retenção de 20% dos valores a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1020905-39.2014.8.26.0577, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Aplicação da inversão da cláusula penal fixada em contrato apenas em desfavor do consumidor. Impossibilidade de cumulação com lucros cessantes, de acordo com os temas 970 e 971 do STJ.
Apelação Cível nº 1006433-70.2018.8.26.0099, julgada em 22.07.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Possibilidade de cláusula penal invertida em benefício do comprador.
Apelação Cível nº 1088072-44.2017.8.26.0100, julgada em 17.07.2019	12ª Câmara de Direito Privado, Relator Castro Figliolia	Não há previsão de cláusula penal no compromisso de compra e venda analisado.
Apelação Cível nº 1022986-43.2015.8.26.0506, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Não configurou o dever de reparação por lucros cessantes, cláusula penal inversa e danos morais, visto que não se configurou o atraso para a entrega da obra.
Apelação Cível nº 1015048-16.2016.8.26.0068, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Não houve aplicação de cláusula penal em razão de o atraso não ser imputável ao vendedor.
Apelação Cível nº 1011706-84.2015.8.26.0309, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Possibilidade de cláusula penal inversa para benefício do comprador. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Aplicação do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1006949-57.2016.8.26.0068, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Inversão da cláusula penal para benefício do promitente comprador.
Apelação Cível nº 1003575-89.2016.8.26.0114, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Descabimento da aplicação da cláusula penal cumulada com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1024181-42.2018.8.26.0576, julgada em 17.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras, pois implica em bis in idem. Implica em penalidade excessiva para o comprador.
Apelação Cível nº 4003495-83.2013.8.26.0048, julgada em 16.07.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Redução equitativa da cláusula penal nos termos do artigo 413 do Código Civil, para percentual de 0,5% sobre o valor do contrato atualizado para cada mês de ocupação.
Apelação Cível nº 1034417-47.2015.8.26.0224, julgada em 10.07.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Cláusula penal moratória aplicada contra a promitente-vendedora, que gerou inadimplemento relativo em razão no atraso da entrega da obra.
Apelação Cível nº 1008544-95.2016.8.26.0099, julgada em 05.07.2019	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Jayme Queiroz Lopes	Possibilidade de cláusula penal celebrada para impor à parte culpada pela rescisão o pagamento de comissão ao corretor imobiliário.
Apelação Cível nº 1021586-04.2016.8.26.0071, julgada em 03.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Vedação da cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1011982-22.2016.8.26.0361, julgada em 03.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Vedação da cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.

Apelação Cível nº 1013746-46.2016.8.26.0554, julgada em 03.07.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Não aplicação da cláusula penal em razão da ausência de mora imputável à promitente vendedora.
Apelação Cível nº 1121839-73.2017.8.26.0100, julgada em 03.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Rescisão do compromisso de compra e venda com devolução dos valores pagos. Rescisão que se deu por culpa da vendedora, que desrespeitou o prazo de entrega da obra. Devolvidos todos os valores pagos pela compradora. Descabimento da inversão da cláusula penal, uma vez que a restituição integral dos valores e indenização por danos materiais é suficiente para devolver as partes ao momento anterior à celebração contratual.
Agravo de Instrumento nº 2051359-91.2019.8.26.0000, julgado em 02.07.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Cláusula penal paga ao promitente comprador, no valor de 1% ao preço convencionado por cada mês de atraso até efetiva entrega do bem, nos termos da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1014537-25.2018.8.26.0625, julgada em 02.07.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Rescisão do compromisso de compra e venda com condenação da vendedora à devolução de 80% dos valores pagos para os compradores, com retenção de 20%. Foi aplicada a porcentagem em detrimento da cláusula penal que ensejaria perda de 45% dos valores pagos pelos compradores.
Apelação Cível nº 1129711-47.2014.8.26.0100, julgada em 01.07.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Ação de rescisão contratual por inadimplemento do vendedor em razão do atraso na conclusão da obra. Inversão da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 0021159-63.2013.8.26.0577, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Aplicação da cláusula penal em razão de atraso na entrega da obra por parte da vendedora.
Apelação Cível nº 0062138-35.2012.8.26.0014, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Aplicação da cláusula penal em razão de atraso na entrega da obra por parte da vendedora.
Apelação Cível nº 0041157-17.2012.8.26.0071, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Aplicação da cláusula penal em razão de atraso na entrega da obra por parte da vendedora.
Apelação Cível nº 0001618-34.2014.8.26.0084, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Aplicação da cláusula penal em razão de atraso na entrega da obra por parte da vendedora.
Apelação Cível nº 1034196-75.2015.8.26.0576, julgada em 28.06.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Aplicação da inversão da cláusula penal para indenizar a compradora pelo atraso na entrega da obra ocasionado pela vendedora.
Apelação Cível nº 1006714-06.2014.8.26.0248, julgada em 28.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Aplicação do tema 970 do STJ para impedir a cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1003386-95.2015.8.26.0066, julgada em 28.06.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Aplicação de cláusula penal contra apenas uma das corrés (apenas um contrato possui cláusula penal). Isso não impede a busca de indenizações em razão da mora ou inadimplemento das vendedoras.

Apelação Cível nº 1010842-15.2016.8.26.0114, julgada em 26.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Responsabilidade da construtora por atrasado na entrega da obra. Cláusula penal aplicável somente em razão da culpa exclusiva da parte adquirente. Determinação de devolução dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006301-27.2016.8.26.0602, julgada em 27.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Atraso na entrega da obra. Vedação da cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ. Fixação de 10 mil reais a título de danos morais.
Apelação Cível nº 1001668-10.2018.8.26.0082, julgada em 27.06.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinícius Rios Gonçalves	Atraso na entrega do imóvel. Obrigação de restituição dos valores pagos sem a incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1115352-92.2014.8.26.0100, julgada em 26.06.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Inversão da cláusula penal que foi fixada apenas para o caso de inadimplemento do adquirente. Cumulação indevida da cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1002861-42.2015.8.26.0704, julgada em 12.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Desistência dos adquirentes, retenção de 10% sobre o valor total pago para compensar as despesas administrativas. Cláusula penal de 30% declarada abusiva.
Apelação Cível nº 1000729-74.2013.8.26.0609, julgada em 25.06.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Salete Corrêa Dias	Atraso na entrega da obra com aplicação de cláusula penal de 0,5% de multa ao mês. Pedido de indenização dos alugueres durante o atraso indeferido em razão de ocorrência de bis in idem.
Apelação Cível nº 1007316-93.2015.8.26.0625, julgada em 24.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Discussão a respeito da possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes. No caso, foi viabilizada a cumulação em razão de a cláusula penal incidir uma única vez, sendo incompatível com o valor da indenização devida por mais de 30 meses de atraso. Viabilidade de cumulação da indenização a título de lucros cessantes no patamar de 0,5% do valor da negociação ao mês.
Apelação Cível nº 1016843-82.2016.8.26.0577, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Impossibilidade de cumular cláusula penal moratória com lucros cessantes. Aplicação do tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1011976-14.2015.8.26.0405, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Atraso na entrega da obra com cabimento de lucros cessantes. Todavia, incabível a cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1016332-74.2016.8.26.0451, julgada em 19.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Distrato por iniciativa do adquirente. Direito de retenção fixado em 20%. Impossibilidade de cláusula penal em razão de a multa englobar o valor retido de 20%.
Apelação Cível nº 0062670-77.2010.8.26.0114, julgada em 24.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator James Siano	Atraso na entrega da obra. Possibilidade de lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato. Termo inicial é a data do fim do prazo de tolerância previsto no contrato e termo final a data da efetiva entrega das chaves. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1062018-68.2017.8.26.0576, julgada em 19.06.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Rescisão do compromisso de compra e venda com direito de retenção em 25% dos valores pagos pelos adquirentes. Cláusula penal foi celebrada na

		porcentagem de 10% dos valores, todavia, majorada para 25% para devidamente ressarcir prejuízos experimentados.
Apelação Cível nº 1016090-61.2013.8.26.0309, julgada em 19.06.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Afastamento da indenização por lucros cessantes em razão da inversão da cláusula penal. Atraso na entrega da obra.
Agravo de Instrumento nº 2118404-15.2019.8.26.0000, julgado em 18.06.2019	26ª Câmara de Direito Privado, Relator Vianna Cotrim	Deferimento de tutela provisória para suspender eficácia do contrato para que a promitente compradora deixe de pagar as parcelas mensais, ausência da cobrança da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0003531-90.2010.8.26.0666, julgada em 18.06.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Artur Nogueira	Divergências das partes quanto ao cumprimento das obrigações e pagamento do processo. Contrato prevendo que os vendedores devem, antes da outorga da escritura definitiva, promover a retificação do registro imobiliário e a regularização da matrícula do bem compromissado. Inadimplemento contratual que autoriza a aplicação da cláusula penal de 10% do valor do contrato.
Apelação Cível nº 1009597-98.2016.8.26.0071, julgada em 18.06.2019	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Distrato por culpa do promitente comprador. Sentença fixou devolução de 80% do valor pago. Cláusula penal determinava a retenção de 50% dos valores pagos. Cláusula penal abusiva, retenção de 50% dos valores pagos importaria injustificado desequilíbrio entre os contratantes e onerosidade excessiva ao comprador.
Apelação Cível nº 1010214-45.2017.8.26.0161, julgada em 17.06.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Resolução com culpa à vendedora. Revisão da cláusula penal (retenção de valores). Aplicação de 25% de taxa de retenção. Demasiado excessiva cláusula penal de retenção de 30% do valor pago.
Agravo de Instrumento nº 2096007-59.2019.8.26.0000, julgado em 17.06.2019	15ª Câmara de Direito Privado, Relator Vicentini Barroso	Pretensão de executar cláusula penal prevista em compromisso de compra e venda. Existência de título executivo extrajudicial. Prosseguimento da execução determinado.
Apelação Cível nº 1002717-68.2015.8.26.0704, julgada em 12.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Taxa de retenção majorada em 20%. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, conforme tema 970 do STJ.
Apelação Cível nº 1007172-84.2016.8.26.0011, julgada em 12.06.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jair de Souza	Atraso na entrega da obra. Cabimento de lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do objeto do contrato. Cláusula penal não foi discutida. Pedido de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes que não foi objeto da sentença.
Apelação Cível nº 1095388-45.2016.8.26.0100, julgada em 10.06.2019	21ª Câmara de Direito Privado, Relator Virgílio de Oliveira Junior	Rescisão do contrato por iniciativa dos promitentes compradores. Cláusula penal excessiva, redução para patamar de 25% do valor pago.
Apelação Cível nº 1006333-26.2015.8.26.0001, julgada em 04.06.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Retenção de 10% dos valores pagos em razão da rescisão do contrato pleiteada pelos promitentes compradores.
Apelação Cível nº 1057731-98.2018.8.26.0100, julgada em 31.05.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora	Rescisão por iniciativa dos compradores com retenção de 20% dos valores pagos. Redução da cláusula penal que contratualmente determinava

	Fernanda Gomes Camacho	retenção de 30% dos valores pagos, considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1023791-33.2014.8.26.0602, julgada em 30.05.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Pagamento de 1% do valor do contrato por mês de atraso cumulados com a cláusula penal contratualmente prevista. Atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1015860-93.2015.8.26.0100, julgada em 29.05.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômolo Russo	Cláusula penal cumulada com danos materiais. Atraso na entrega da obra que gerou danos aos promitentes compradores, que precisaram alugar outro imóvel durante o período de atraso. Cláusula penal contratualmente celebrada, de 0,5% ao mês.
Apelação Cível nº 1007851-94.2015.8.26.0019, julgada em 28.05.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Atraso na entrega da obra. Condenação da promitente vendedora ao pagamento de indenização de lucro cessante e de dano moral. Decaiu o direito de pleitear inversão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016182-08.2014.8.26.0114, julgada em 28.05.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Álvaro Passos	Atraso na entrega da obra. Possibilidade de inversão da cláusula penal para benefício do promitente comprador. Descabimento de cumular a cláusula penal com lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1063370-73.2013.8.26.0100, julgada em 28.05.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Rescisão contratual. Descumprimento contratual dos vendedores. Condenação ao ressarcimento dos valores pagos, pagamento da cláusula penal e indenização pelos danos materiais (pagamento dos aluguéis durante o atraso).
Apelação Cível nº 1002531-25.2015.8.26.0161, julgada em 28.05.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Atraso na entrega da obra. Devolução dos valores pagos. Cláusula penal e lucros cessantes que não podem ser cumulados. Manutenção da multa contratual e afastamento dos lucros cessantes. Cláusula penal a ser calculada com base no valor do contrato até a data do ajuizamento da ação, conforme artigo 416 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1003036-11.2017.8.26.0625, julgada em 28.05.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Jaimes Siano	Pertinência da fixação de indenização por lucros cessantes. Percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato arbitrado de forma adequada. Descabida a pretensão de cumulação dos lucros cessantes com cláusula penal, consoante entendimento fixado pelo STJ.
Apelação Cível nº 1004956-25.2018.8.26.0224, julgada em 27.05.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Ausência de responsabilidade (e aplicação da cláusula penal) da promitente vendedora. Os promitentes compradores atrasaram na entrega de documentação necessária para a ultimação do consórcio.
Apelação Cível nº 1007740-72.2018.8.26.0224, julgada em 24.05.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Redução equitativa da cláusula penal para 5% do valor da negociação, conforme artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1001579-88.2017.8.26.0577, julgado em 22.05.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Desistência do adquirente, pleiteando 90% da restituição dos valores pagos. Redução equitativa da cláusula penal. Impossibilidade de cumulação em face do bis in idem.
Apelação Cível nº 1022088-43.2017.8.26.0576, julgada em 21.05.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno	Manutenção da fixação do valor da cláusula penal de retenção. 10% dos valores pagos.

	Pacheco de Rezende Lopes	
Apelação Cível nº 1025741-27.2014.8.26.0554, julgada em 14.05.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira	Cláusula penal reduzida. Inteligência do artigo 413 do Código Civil. Matéria de ordem pública. Cláusula que pode ser reduzida pelo magistrado.
Apelação Cível nº 1014210-70.2016.8.26.0554, julgada em 16.05.2019	25ª Câmara de Direito Privado, Relator Hugo Crepaldi	Compromisso de compra e venda, discussão a respeito de rescisão contratual e cobrança de multa contratual. Impossibilidade de criação de cláusula penal pelo judiciário.
Apelação Cível nº 1020790-41.2017.8.26.0309, julgada em 16.05.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Não foi invertida a cláusula penal em favor do promitente comprador. Entendimento de que a cláusula penal foi expressa no contrato apenas em favor do promitente vendedor.
Agravo de Instrumento nº 2222344-30.2018.8.26.0000, julgado em 15.05.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Cláudio Godoy	Ação declaratória de inexigibilidade da dívida. Impossibilidade de exclusão dos encargos moratórios e da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1031879-23.2015.8.26.0506, julgada em 13.05.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Mora da construtora, restituição integral das quantias pagas e indenização. Desistência dos promitentes compradores quanto à pretensão de aplicação reversa da cláusula penal, recurso não conhecido neste aspecto.
Apelação Cível nº 1013305-50.2015.8.26.0344, julgada em 10.05.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Resolução contratual por inadimplemento do vendedor em razão de atraso na entrega das obras. Condenação à restituição dos valores integrais pagos, bem como incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1013948-60.2015.8.26.0344, julgada em 10.05.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Atraso injustificado na entrega do imóvel. Inadmissibilidade de aplicação por analogia da cláusula penal para o inadimplemento da promitente vendedora, conforme entendimento da súmula 159 do TJSP.
Apelação Cível nº 1058481-03.2018.8.26.0100, julgada em 08.05.2019	36ª Câmara de Direito Privado, Relator Milton Carvalho	Promitente compradora pretende rescisão do compromisso de compra e venda., com restituição a ela de 90% dos valores pagos. Não houve impugnação ao valor da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1006973-93.2017.8.26.0248, julgada em 05.05.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa da compradora. Sentença determinou retenção de 10% dos valores pagos. Pretensão de retenção de 25% dos valores pagos. Cláusula penal considerada abusiva. Majoração para 20%, viabilizando suficiência da compensação da vendedora.
Apelação Cível nº 1005668-76.2018.8.26.0624, julgada em 03.05.2019	37ª Câmara de Direito Privado, Relator José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto	Ação de adjudicação compulsória. Aplicação correta de cláusula penal pelo descumprimento da obrigação contratual de outorga da escritura de compra e venda.
Apelação Cível nº 1053989-57.2017.8.26.0114, julgada em 02.05.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Rescisão do compromisso de compra e venda. Adquirente que deve realizar o pagamento da cláusula penal prevista no pacto.
Apelação Cível nº 1006855-02.2015.8.26.0309, julgada em 09.04.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Coelho Mendes	Atraso na entrega da obra. Não aplicação de cláusula penal em razão da aplicação de lucros cessantes. Impossibilidade de bis in idem.

Apelação Cível nº 1004907-80.2016.8.26.0344, julgada em 02.05.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Resolução contratual por inadimplemento da alienante em razão do atraso na conclusão das obras. Condenação ao vendedor de restituição dos valores pagos e da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1031170-58.2015.8.26.0224, julgada em 29.04.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho	Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de inversão de cláusula penal. Multa prevista somente em caso de inadimplemento dos compradores. Inexistência de previsão similar à vendedora.
Apelação Cível nº 1040784-30.2017.8.26.0576, julgada em 25.04.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Rescisão de compromisso de compra e venda motivada pelo adquirente. Devolução dos valores pagos com retenção a título de cláusula penal de 10% dos valores. Impossibilidade de bis in idem com aplicação do artigo 419 do Código Civil, existência de cláusula penal e arras.
Apelação Cível nº 1001954-47.2018.8.26.0224, julgada em 17.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator A.C. Mathias Coltro	Distrato resolvendo compromisso de compra e venda com retenção integral dos valores pagos. Fixação de devolução no percentual de 80% que se mostra adequado, havendo aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1058792-91.2018.8.26.0100, julgada em 22.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa dos compradores. Devolução dos valores pagos, com retenção de 20% dos valores pagos. Cláusula penal abusiva. Percentual contratual de retenção de 30%.
Apelação Cível nº 1015790-41.2017.8.26.0477, julgada em 22.04.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Rescisão por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal prevista contratualmente.
Apelação Cível nº 1006100-91.2016.8.26.0066, julgada em 18.04.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Edson Luiz de Queiróz	Compromisso de compra e venda com pedido de rescisão, inadimplemento dos compradores. Cláusula penal que prevê 10% de multa em razão do inadimplemento. Afastamento da cláusula penal mantido. Há multa contratual de prefixação de perdas e danos, impossibilidade de condenação pela multa e pena indenização pelo tempo de ocupação do imóvel.
Apelação Cível nº 1012580-02.2015.8.26.0008, julgada em 17.04.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Atraso na entrega do imóvel, cláusula penal prevista para hipótese de atraso (0,5% do valor do imóvel por mês de atraso). Impossibilidade de cumular com cláusula penal convencional sob pena de bis in idem.
Agravo de Instrumento nº 2065227-39.2019.8.26.0000, julgado em 12.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Condenação ao pagamento de lucros cessantes. Cláusula penal que não pode ser cumulada.
Agravo de Instrumento nº 2025920-78.2019.8.26.0000, julgado em 12.04.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Pedido de rescisão do contrato com restituição integral e indenização por danos materiais e morais. Não há pedido cumulando lucros cessantes com a cláusula penal. Não se aplica o tema 970 do STJ. Ausência de danos morais.
Apelação Cível nº 1012132-77.2015.8.26.0477, julgada em 09.04.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Ação de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente. Redução da cláusula penal nos termos do artigo 413 do Código Civil. Cláusula que determinava perda de 125 mil reais. Reduzida.

Apelação Cível nº 1002405-11.2018.8.26.0309, julgada em 09.04.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Aplicação de cláusula penal em razão do atraso na entrega da obra. Possibilidade de cláusula penal cumulada aos danos emergentes, que não se confundem aos lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1031784-42.2017.8.26.0564, julgada em 08.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão de compromisso de compra e venda por iniciativa dos compradores. Devolução dos valores pagos. Pretensão de retenção de 30% dos valores pagos. Cláusula penal considerada abusiva, fixação em 20%.
Apelação Cível nº 1003649-57.2017.8.26.0002, julgada em 08.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa dos compradores. Retenção de 20% dos valores que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1007181-17.2016.8.26.0344, julgada em 08.04.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Giffoni Ferreira	Aplicação da cláusula penal, bem como a devolução dos valores pagos pelo comprador em razão do atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1000954-12.2018.8.26.0127, julgada em 05.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal de retenção de 30% dos valores pagos considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1025308-68.2017.8.26.0602, julgada em 05.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Fomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador com incidência da cláusula penal de retenção. Considera-se que a cláusula penal é abusiva, devendo o valor ser fixado em proporção justa para não gerar enriquecimento.
Apelação Cível nº 1016631-93.2018.8.26.0576, julgada em 05.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda rescindido por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1000223-19.2017.8.26.0396, julgada em 05.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda rescindido por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção de 25% ou 30% que se mostra excessiva. Valor fixado em 20%.
Apelação Cível nº 0004472-89.2015.8.26.0108, julgada em 03.04.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda rescindido por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção de 25% ou 30% que se mostra excessiva. Valor fixado em 20%.
Apelação Cível nº 0006866-79.2014.8.26.0407, julgada em 02.04.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Vendedor ajuizou ação visando a rescisão do compromisso de compra e venda em razão da ausência de pagamento das parcelas. Cláusula penal redigida de forma obscura que deve ser afastada. Todavia, autorizada a retenção de 10% dos valores pagos pelos adquirentes para compensar as despesas.
Apelação Cível nº 1004577-77.2016.8.26.0637, julgada em 02.04.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relator Galdino Toledo Júnior	Rescisão em razão do não pagamento das parcelas. Aplicação da cláusula penal contratualmente prevista e prudentemente reduzida. Redução da cláusula penal de 10% do valor do contrato para 10% do valor da dívida, em consonância ao artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1024626-60.2018.8.26.0576, julgada em 29.03.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora	Rescisão por iniciativa do comprador. Minoração da cláusula penal para retenção de 20% dos valores pagos.

	Fernanda Gomes Camacho	
Apelação Cível nº 1013035-90.2015.8.26.0161, julgada em 28.03.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda com resilição por desistência do comprador. Cláusula penal prevista, de 10% sobre o preço total do contrato, mais a perda integral do sinal e mais 20% dos valores pagos. Desproporcionalidade da cláusula, retenção possível de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002247-09.2015.8.26.0002, julgada em 25.03.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Resilição por desistência do comprador. Cláusula penal prevista, de 8% sobre o preço total do contrato. Desproporcionalidade. Possibilidade de retenção de até 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1015151-77.2014.8.26.0008, julgada em 22.03.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Distrato por culpa dos compradores. Redução da cláusula penal para 20% das quantias pagas. Cláusula penal abusiva que determinava retenção integral dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1001965-04.2018.8.26.0248, julgada em 21.03.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Beretta da Silveira	Construtora não cumpriu os prazos acordados. Incidência da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1022012-89.2017.8.26.0003, julgada em 20.03.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão contratual por iniciativa dos compradores com devolução dos valores pagos com retenção. Cláusula penal abusiva. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005165-05.2017.8.26.0361, julgada em 19.03.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Atraso na entrega da obra. Cláusula penal e lucros cessantes impossíveis de serem cumulados. Fixação dos lucros cessantes em 0,5% do valor do contrato por mês no período de atraso.
Apelação Cível nº 1062076-83.2013.8.26.0100, julgada em 14.03.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Cláusula penal estipula multa de 0,5% ao mês em razão de atraso na entrega da obra. Pedido de indenização por danos materiais para restituição das taxas condominiais e IPTU referentes ao imóvel em que residiu no período de mora. Impossibilidade sob pena de configuração de bis in idem.
Apelação Cível nº 1017071-89.2018.8.26.0576, julgada em 15.03.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Desistência do comprador. Retenção de 2% sobre o valor atualizado a título de cláusula penal e 12% sobre o valor pago pelos compradores, além do sinal. Valores que se mostram excessivos, cumulação da cláusula penal com o valor pago a título de arras que implica em bis in idem. Retenção de 14% dos valores pagos que, além de prevista no contrato, se enquadra na jurisprudência majoritária do Tribunal de Justiça de São Paulo. Sentença reformada para determinar a devolução de 86% dos valores pagos, incluindo sinal, corrigidos desde o ajuizamento e com juros de mora a partir do trânsito em julgado.
Apelação Cível nº 1000904-43.2018.8.26.0011, julgada em 13.03.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator A. C. Mathias Coltro	Resolução, adquirente que deixou de pagar parcelas do financiamento. Aplicação da cláusula penal. Danos morais não configurados.
Apelação Cível nº 1001075-24.2016.8.26.0543, julgada em 14.03.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Inadmissibilidade da cláusula penal que deve constar no contrato de forma expressa. Contrato que foi rescindido em razão da demora na entrega.

		Cláusula penal que, todavia, foi celebrada apenas em benefício do promitente-vendedor.
Apelação Cível nº 1025601-84.2015.8.26.0577, julgada em 13.03.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Rescisão contratual em razão de inadimplemento dos compradores. Cláusula penal existente de perdimento de 20% dos valores pagos. Montante adequado.
Apelação Cível nº 1054791-68.2015.8.26.0100, julgada em 07.03.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascardi	Rescisão do compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Pedido de inversão da cláusula penal celebrada apenas em benefício do vendedor que não foi remetido à segunda instância.
Apelação Cível nº 1130393-31.2016.8.26.0100, julgada em 28.02.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Resilição do contrato cumulada com restituição de valores. Cláusula penal que reduz a quantia para valor irrisório.
Apelação Cível nº 1003150-98.2015.8.26.0663, julgada em 28.02.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Resilição por desistência do comprador. Cláusula penal que prevê retenção de 8% do valor total do contrato. Desproporcionalidade, valor deve ser calculado apenas com base nos valores efetivamente pagos.
Apelação Cível nº 1034488-36.2015.8.26.0002, julgada em 27.02.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda, demanda promovida pelo adquirente para obter a posse do imóvel. Hipótese em que a retenção das quantias pagas não se mostra excessiva ou desproporcional como cláusula penal pelo inadimplemento do autor.
Apelação Cível nº 2019320-62.2016.8.26.0002, julgada em 28.02.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Pedido de majoração da cláusula penal compensatória com base nas despesas de comercialização do imóvel. Pedido de cumulação da cláusula penal compensatória com arras confirmatórias. Ambos os pedidos foram entendidos como improcedentes.
Apelação Cível nº 1004155-72.2018.8.26.0010, julgada em 27.02.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Desistente do adquirente, pleiteando restituição de 90% das quantias por ele pagas. Cláusula penal reduzida equitativamente (visto que previa o pagamento de 8% do valor integral do contrato, cumulada com juros e encargos moratórios).
Apelação Cível nº 1033844-49.2017.8.26.0576, julgada em 25.02.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda com rescisão por culpa do comprador. Retenção de 10% dos valores pagos. Revisão da cláusula penal nos termos do artigo 413 do Código Civil.
Apelação Cível nº 4000065-30.2013.8.26.0594, julgada em 13.02.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Atraso configurado. Aplicação da cláusula penal, por analogia, para a inadimplência contratual da ré (cláusula prevista no contrato apenas para inadimplemento contratual da parte autora).
Apelação Cível nº 1008225-37.2015.8.26.0011, julgada em 19.02.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relatora Silvia Maria Facchina Esposito Martinez	Revisão contratual pleiteada pelo promitente comprador em razão de atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal, por analogia, em razão do inadimplemento da parte ré (cláusula prevista no contrato apenas para inadimplemento contratual da parte autora).

Apelação Cível nº 1005689-32.2015.8.26.0309, julgada em 18.12.2018	30ª Câmara de Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Aplicação da cláusula penal compensatória em razão de atraso na entrega da obra superior a 180 dias.
Apelação Cível nº 0192034-76.2012.8.26.0100, julgada em 05.02.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Atraso na entrega da obra com reparação fixada na forma da cláusula penal estabelecida pelas partes para o caso de atraso da parte vendedora.
Apelação Cível nº 1007037-09.2017.8.26.0344, julgado em 14.02.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Rescisão motivada pelo adquirente com devolução dos valores pagos. Retenção de 10% dos valores a título de cláusula penal. Abusiva a cumulação da retenção do sinal mais a cláusula penal compensatória. Violação ao princípio da impossibilidade do bis in idem.
Apelação Cível nº 1029131-75.2015.8.26.0196, julgado em 12.02.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Rescisão por culpa da compradora, que deixou de realizar pagamentos. Pretensão de afastamento da cláusula penal pactuada que não deve prosperar.
Apelação Cível nº 4011354-21.2013.8.26.0576, julgada em 13.02.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Marcondes	Inexistência de cláusula penal no compromisso de compra e venda.
Apelação Cível nº 1037741-97.2013.8.26.0100, julgada em 12.02.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Desfazimento do negócio com restituição do sinal. Ação proposta pelo compromissário comprador exigindo pagamento de dois cheques não compensados relativos ao sinal e multa contratual. Entendeu-se que a cláusula penal é indevida, visto que não ocorreu a notificação exigida no contrato, tendo havido pronta substituição dos cheques, não caracterizada a hipótese do contrato para incidência de multa.
Apelação Cível nº 0041232-02.2011.8.26.0068, julgada em 12.02.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Ação proposta para anulação da cláusula penal e devolução de valores. Pedido indeferido, contrato que se submete ao código civil e cláusulas irrevogáveis e irretroatáveis.
Apelação Cível nº 1022957-53.2015.8.26.0001, julgada em 12.02.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Compromisso de compra e venda, rescisão e pedido de aplicação da cláusula penal em desfavor dos compradores. Não se aplica tendo em vista a ausência de notificação prévia conforme previsto contratualmente.
Apelação Cível nº 1043839-86.2017.8.26.0576, julgada em 12.02.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Previsão de retenção de 25% que não se configura como abusiva.
Apelação Cível nº 0024886-09.2013.8.26.0002, julgada em 30.01.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Inadimplemento por parte da vendedora. Pedido de aplicação da cláusula penal, aplicável por analogia tendo em vista que foi fixada apenas para inadimplência contratual da compradora.
Apelação Cível nº 1000045-55.2015.8.26.0068, julgada em 30.01.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Mora da vendedora na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal por analogia para responsabilizar a compradora, conforme Tema 971.
Apelação Cível nº 0022899-24.2012.8.26.0114, julgada em 30.01.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques	Mora da vendedora na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal por analogia para responsabilizar a compradora, conforme Tema 971.

Apelação Cível nº 1002372-44.2018.8.26.0269, julgada em 08.02.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda com rescisão por inadimplemento dos compradores. Cláusula penal abusiva, não há cabimento de retenção do sinal. Retenção de 15% dos valores que se mostra insuficiente, fixação de percentual de 20%.
Apelação Cível nº 1114662-92.2016.8.26.0100, julgada em 06.02.2019	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda com rescisão por iniciativa dos compradores. Sentença determinou retenção de 10% a título de cláusula penal. Retenção de 20% que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1003028-34.2018.8.26.0161, julgada em 08.02.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual e devolução dos valores pagos. Cláusula penal prevê retenção de 12% sobre o valor total atualizado do imóvel. Considerada abusiva. Fixação da cláusula penal em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1009988-45.2017.8.26.0224, julgada em 08.02.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator José Roberto Furquim Cabella	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Inocorrência de danos morais. Cláusula penal não aplicável, tendo em vista que foi estipulada apenas para a hipótese de resolução do contrato.
Apelação Cível nº 1003263-98.2016.8.26.0604, julgada em 31.01.2019	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Rescisão pleiteada pelo compromissário comprador. Devolução de 90% dos valores pagos. Retenção determinada de 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1030420-06.2016.8.26.0100, julgada em 05.02.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Cláusula penal que não pode ser aplicada, mostrando-se excessiva. Fixação em 25% dos valores pagos pelo autor, tendo em vista a iniciativa do comprador de rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1022896-79.2015.8.26.0071, julgada em 07.02.2019	32ª Câmara de Direito Privado, Relatora Maria Cláudia Bedotti	Não há cláusula penal no caso, mas apenas comissão de corretagem.
Apelação Cível nº 1006306-82.2017.8.26.0224, julgada em 06.02.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Rescisão por iniciativa da compradora. Sentença fixou a devolução em 80% dos valores pagos. Manteve-se o percentual de retenção de 20%, tendo em vista que não é abusivo e é o adotado pelo TJSP.
Apelação Cível nº 1009638-34.2018.8.26.0576, julgada em 06.02.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Ação de rescisão a pedido do comprador. Cláusula penal abusiva, devendo estar entre 10% e 25% do valor pago. Retenção fixada em 15% do valor pago, o que é suficiente para cobrir as despesas operacionais e com a venda do imóvel.
Apelação Cível nº 1001618-53.2017.8.26.0038, julgada em 06.02.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Comprador pleiteia a desistência do negócio jurídico. Retenção fixada em 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1046693-60.2016.8.26.0100, julgada em 05.02.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Desistência do negócio pelos compradores. Fixação da cláusula penal em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1010231-94.2017.8.26.0286, julgada em 05.02.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno	Compromisso de compra e venda, desistência pelos compradores. Sentença que fixou a taxa de retenção em 15% dos valores pagos, conforme cláusula penal estipulada no acordo.

	Pacheco de Rezende Lopes	
Apelação Cível nº 1008807-85.2017.8.26.0037, julgada em 05.02.2019	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Manutenção da sentença que fixou taxa de retenção dos valores em 20% tendo em vista que o comprador rescindiu o compromisso de compra e venda.
Agravo de Instrumento nº 2207225-29.2018.8.26.0000, julgado em 04.02.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Rui Cascaldi	Insurgência a respeito da aplicação da multa prevista em cláusula penal. Decisão que obstou o prosseguimento tendo em vista o julgamento do Tema nº 970.
Apelação Cível nº 0069577-42.2012.8.26.0100, julgada em 31.01.2019	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Aírton Pinheiro de Castro	Não foi aplicada a cláusula penal em razão de existir fixação de quantum indenizatório em R\$ 20.000,00.
Apelação Cível nº 1000194-07.2015.8.26.0309, julgada em 18.12.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Não há cláusula penal aplicável ao caso.
Agravo de Instrumento nº 2165229-22.2016.8.26.0000, julgado em 29.01.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Inadimplemento da vendedora, possibilidade de aplicação da cláusula penal prevista no contrato em benefício dos compradores.
Apelação Cível nº 1005425-58.2016.8.26.0445, julgada em 29.01.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Marcia Dalla Déa Barone	Rescisão em razão do inadimplemento. Restituição dos valores pagos com aplicação da cláusula penal para pagamento de devidas compensações.
Apelação Cível nº 1009149-76.2016.8.26.0152, julgada em 23.01.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Rescisão contratual por atraso na entrega da obra. Incidência de cláusula penal compensatória que não pode ser cumulada com outros valores sob pena de geração de bis in idem.
Apelação Cível nº 1055477-89.2017.8.26.0100, julgada em 23.01.2019	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Rescisão contratual em razão da inadimplência absoluta da promitente-vendedora. Aplicação da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1029971-14.2017.8.26.0100, julgada em 23.01.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Compromisso de compra e venda rescindido por culpa do comprador. Fixação da devolução de 80% dos valores pagos. Manutenção da retenção em patamar de 20%, valor que não gera onerosidade excessiva.
Apelação Cível nº 1049398-31.2016.8.26.0100, julgada em 23.01.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Rescisão por culpa do comprador, com restituição dos valores pagos. Devolução de 90% dos valores, com retenção de 10%. Pleito de retenção de 50% dos valores pagos improcedente, geraria cláusula penal abusiva.
Apelação Cível nº 102246-72.2015.8.26.0568, julgada em 23.01.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Rescisão da avença e reintegração de posse. Inaplicabilidade de cláusula penal tendo em vista que se trata de descumprimento culposo do negócio. Condenação ao ressarcimento dos valores gastos.
Apelação Cível nº 1042217-45.2017.8.26.0002, julgada em 22.01.2019	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Rescisão por culpa do comprador, com restituição dos valores pagos. Devolução de 90% dos valores, com retenção de 10%. Pleito de retenção de 50% dos valores pagos improcedente, geraria cláusula penal abusiva.

Apelação Cível nº 0020946-83.2012.8.26.0224, julgada em 18.12.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega do imóvel. Comprador com pretensão de se utilizar da cláusula penal prevista contratualmente. Descabimento em razão da condenação de indenização por lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1003001-15.2014.8.26.0477, julgada em 11.01.2019	8ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mônica de Carvalho	Compromisso de compra e venda, descumprimento da obrigação de pagamento das parcelas. Rescisão com imposição da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1049291-77.2017.8.26.0576, julgada em 11.01.2019	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Rescisão com devolução dos valores pagos. Cláusula penal que se mostra abusiva. Fixação de 20% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1022002-94.2014.8.26.0053, julgada em 09.01.2019	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Rescisão do contrato cumulada com reintegração de posse. Improcedente o pedido de condenação dos réus ao pagamento de aluguéis pelo tempo de ocupação indevida e gratuita cumulado à cláusula penal.
Apelação Cível nº 1041484-76.2017.8.26.0100, julgada em 18.12.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Rescisão do compromisso de compra e venda com retenção de 10% dos valores pagos. Reforma para que a retenção seja no valor de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1014145-06.2016.8.26.0577, julgada em 19.12.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antonio de Godoy	Não foi aplicada a cláusula penal ao caso. Bem que foi transferido a terceiro. Fora do escopo de análise.
Apelação Cível nº 1002165-09.2014.8.26.0100, julgado em 18.12.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Atraso na entrega da obra. Obrigação da vendedora de indenizar os compradores no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago, a título de cláusula penal compensatória específica.
Apelação Cível nº 1004743-19.2015.8.26.0161, julgada em 19.12.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Atraso na entrega da obra para além da cláusula de tolerância. Cláusula penal de 0,5% a mês até a entrega da obra. Impossibilidade de lucros cessantes, tendo em vista a não cumulação com cláusula penal.
Apelação Cível nº 0064073-55.2012.8.26.0100, julgada em 18.12.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varelis	Atraso no pagamento dos aluguéis. Possibilidade de cláusula penal moratória, que deve ser aplicada sem cobrança dos alugueres perseguidos, evitando bis in idem.
Apelação Cível nº 1002509-78.2017.8.26.0554, julgada em 13.11.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Morelo Pacheco de Rezende Lopes	Resilição contratual. Necessidade de retenção de valores. Cláusula penal que, na prática, reduz a restituição em quantia irrisória. Restituição fixada em 90% do montante pago pela compra e venda.
Apelação Cível nº 1000541-06.2015.8.26.0288, julgada em 14.12.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão cumulada com reintegração de posse. Sentença estabeleceu a devolução dos valores com retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos. Impossível a cumulação da cláusula penal com arras, configurando bis in idem.
Apelação Cível nº 1061597-15.2016.8.26.0576, julgada em 13.12.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Rescisão de compromisso de compra em venda proposta pela adquirente. Cláusula penal que determina a retenção de mais de 50% das quantias pagas. Autorizou-se a retenção de 25% dos valores pagos.

Apelação Cível nº 1004424-42.2017.8.26.0400, julgada em 13.12.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Rescisão contratual com devolução das quantias pagas. Possibilidade de revisão da cláusula penal para assegurar o equilíbrio contratual. Retenção dos valores pagos fixada em 25%.
Apelação Cível nº 1028327-62.2015.8.26.0114, julgada em 13.12.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda com construção dentro do prazo contratualmente previsto. Cláusula penal que não é aplicável em razão da inexistência de atraso.
Apelação Cível nº 1008559-54.2016.8.26.0361, julgada em 12.12.2018	Câmara Especial de Presidentes, Relator Campos Mello	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega por culpa do vendedor. Cumulação descabida de indenização por lucros cessantes com a cláusula penal. Discussão em sede do STJ no rito dos recursos repetitivos. Suspensão.
Apelação Cível nº 1019558-73.2015.8.26.0564, julgada em 11.12.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Resilição do contrato cumulada com restituição dos valores. Aplicação da cláusula penal que, na prática, impõe quantia pequena a título de restituição. Sentença fixou retenção no percentual de 10% dos valores pagos. Valor que se mostra razoável.
Apelação Cível nº 1001856-75.2017.8.26.0037, julgada em 12.12.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Hertha Helena de Oliveira	Rescisão contratual e restituição dos valores pagos. Retenção de 10% dos valores pagos. Cláusula penal que fixou a retenção em 20% dos valores pagos considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1060209-43.2017.8.26.0576, julgada em 05.12.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Sentença determinou a retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1034687-50.2018.8.26.0100, julgada em 05.12.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão de compromisso de compra em venda. Configuração de atraso na entrega da obra inexistente. Devolução dos valores pagos aos compradores com retenção de 10% dos valores pagos que se mostra razoável. Cláusula penal originária considerada abusiva.
Apelação Cível nº 1003987-21.2018.8.26.0576, julgada em 05.12.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão do compromisso de compra e venda por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva, retenção fixada em 10% dos valores pagos na sentença. Majoração para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1011102-26.2015.8.26.0309, julgada em 04.12.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relator José Carlos Ferreira Alves	Compromisso de compra e venda com desistência da aquisição. Devolução dos valores com exceção da retenção a título de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1016015-20.2016.8.26.0114, julgada em 03.12.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Donegá Morandini	Rescisão contratual do compromisso de compra e venda, configurada a desistência do contrato. Retenção equivalente a 10% dos valores solvidos para reparação do dano.
Apelação Cível nº 1000905-27.2017.8.26.0152, julgada em 30.11.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse. Cláusula penal que não pode ser aplicada por ser excessiva. Percentual de retenção que deve ser majorado para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 4012251-18.2013.8.26.0554, julgada em 13.11.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Incidência da cláusula penal compensatória específica para o atraso da obra até a efetiva entrega do imóvel.

Apelação Cível nº 1000070-91.2018.8.26.0576, julgada em 30.11.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção de apenas 10% dos valores que é insuficiente para compensar os gastos. Majoração do percentual de retenção para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0051147-40.2010.8.26.0576, julgada em 27.11.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Penna Machado	Redução equitativa da cláusula penal tendo em vista o cumprimento integral das obrigações principais.
Apelação Cível nº 1007483-65.2017.8.26.0100, julgada em 27.11.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Desistência da compradora. Rescisão com pagamento de cláusula penal. Cláusula penal que se mostra excessiva, sendo majorada para 25% dos valores pagos pelos autores.
Apelação Cível nº 1015736-64.2016.8.26.0007, julgada em 21.11.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Rescisão por iniciativa da compradora. Devolução dos valores com aplicação da cláusula penal de retenção. Cláusula que se mostra excessiva. Percentual que deve ser majorado para 25% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1060002-22.2014.8.26.0100, julgada em 21.11.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Atraso na conclusão do empreendimento. Cláusula penal válida e aplicável contra a construtora.
Apelação Cível nº 1134094-97.2016.8.26.0100, julgada em 13.11.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Nilton Santos Oliveira	Rescisão do compromisso de compra e venda por desistência dos compradores. Restituição dos valores pagos. Cláusula penal que não pode ser aplicada da forma prevista, por ser excessiva. Percentual de retenção majorado para 25% dos valores pagos pelos autores.
Apelação Cível nº 0002449-28.2010.8.26.0115, julgada em 7.11.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Resolução do compromisso de compra e venda. Cláusula penal prevê perda total do valor pago pelos compradores. Excessiva. Redução para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1124023-07.2014.8.26.0100, julgada em 8.11.2018	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda, rescisão pleiteada pelos compradores. Fixação de retenção no percentual de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1000696-83.2016.8.26.0058, julgada em 8.11.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Atraso na entrega da obra. Restituição dos valores pagos com incidência de cláusula penal. Não há possibilidade de indenização suplementar, configuração de bis in idem.
Apelação Cível nº 1003314-13.2016.8.26.0248, julgada em 7.11.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda com pedido de rescisão do contrato com restituição integral das quantias pagas e indenização. Cláusula penal prevista em contrato para o caso de rescisão por culpa da vendedora mantida.
Apelação Cível nº 1054720-95.2017.8.26.0100, julgada em 7.11.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compradores pleiteiam a desistência do negócio, alegando que houve atraso na entrega da obra. Cláusula penal que tem valor de retenção irrisório. Manutenção da porcentagem de 10% fixada em sentença.
Apelação Cível nº 1011886-63.2016.8.26.0019, julgada em 7.11.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Resilição cumulada com restituição de valores. Invocada a cláusula penal que reduz a restituição a valor irrisório, pois calculados sobre o valor da venda e não sobre os valores pagos pelos promitentes compradores. Retenção fixada em 10% dos valores pagos que dever ser mantida.

Apelação Cível nº 1067836-42.2015.8.26.0100, julgada em 06.11.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Rescisão com pedido de restituição de valores. Abusividade da cláusula penal, que prevê retenção de 10% do valor total do imóvel, ou 50% após deduções. Valor alterado.
Apelação Cível nº 1006714-21.2015.8.26.0361, julgada em 30.11.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Aplicação de cláusula penal moratória em desfavor da vendedora, com afastamento dos lucros cessantes para evitar bis in idem.
Apelação Cível nº 1000257-77.2018.8.26.0648, julgada em 06.11.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles	Rescisão contratual com devolução de valores. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal cumulada com perda das arras. Possibilidade de retenção em percentual entre 10% e 25% das quantias pagas pelos compradores.
Apelação Cível nº 1009695-69.2016.8.26.0011, julgada em 30.10.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relator Egídio Giacoia	Rescisão contratual com restituição de valores. Aplicação de entendimento do STJ no REsp nº 1.211.323/MS, “na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão”.
Apelação Cível nº 1004689-73.2017.8.26.0358, julgada em 31.10.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Cláusula penal abusiva, rescisão do contrato com devolução das parcelas pagas. A retenção deve estar entre 10% e 25% do valor pago segundo jurisprudência do STJ. Percentual majorado para 20%.
Apelação Cível nº 1001286-58.2017.8.26.0306, julgada em 26.10.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Rodolfo Pellizari	Desistência do promitente comprador. Determinou-se a devolução de 90% dos valores pagos. Pretensão de ser aplicada a cláusula penal, com retenção de 12% dos valores pagos, somados a 7% sobre o valor global. Pretensão entendida como leonina.
Apelação Cível nº 0001794-15.2012.8.26.0009, julgada em 29.10.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Beretta da Silveira	Mantida cláusula penal, não observada abusividade. Caso em que a promitente compradora desistiu da compra. Contrato celebrado entre pessoas naturais.
Apelação Cível nº 1001274-65.2018.8.26.0320, julgada em 29.10.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Miguel Brandi	Ação de rescisão por descumprimento de contrato, com pedido de tutela de urgência. Previsão específica de cláusula penal para o caso de atraso na entrega da obra.
Apelação Cível nº 3000696-60.2013.8.26.0541, julgada em 25.10.2018	31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Resolução contratual. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com os lucros cessantes, configurando bis in idem.
Apelação Cível nº 1049046-10.2015.8.26.0100, julgada em 25.10.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relator José Roberto Furquim Cabella	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega da obra. Cláusula penal devida, tendo em vista que ultrapassou o período da cláusula de tolerância. Cláusula penal que não pode ser cumulada com os lucros cessantes pleiteados.

Apelação Cível nº 1001800-68.2014.8.26.0127, julgada em 23.10.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal que não pode ser cumulada com fixação de lucros cessantes, sob pena de incorrer em bis in idem.
Apelação Cível nº 1007371-89.2017.8.26.0361, julgada em 19.10.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda, atraso na entrega das chaves. Cláusula penal aplicável a partir do termo final previsto em contrato, incluído o prazo de tolerância.
Apelação Cível nº 1127597-67.2016.8.26.0100, julgada em 19.10.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução de contrato cumulada com restituição de valores. Cláusula penal fixada em 15% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1093129-14.2015.8.26.0100, julgada em 19.10.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução e restituição de valores. Cláusula penal que reduz a restituição em quantia irrisória. Fixada cláusula penal em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1002347-73.2017.8.26.0428, julgada em 18.10.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal abusiva. Retenção de 20% fixada em sentença razoável e adequada, inclusive porque se amolda ao parâmetro adotado pelo STJ.
Apelação Cível nº 1018785-17.2015.8.26.0309, julgada em 18.10.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Rescisão de compromisso de compra e venda em razão de atraso na entrega da obra. Inadimplemento que não se mostra absoluto, aplicação de cláusula penal e de danos morais.
Apelação Cível nº 1006650-24.2015.8.26.0292, julgada em 18.10.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Impossibilidade de aplicação de cláusula penal contra a construtora. Multa inaplicável nos casos de simples mora, servindo apenas aos casos de resolução contratual.
Apelação Cível nº 1016360-68.2017.8.26.0625, julgada em 17.10.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosangela Telles	Cláusula penal inserta em compromisso de compra e venda. Responsabilidade da promitente-vendedora pela mora. Cláusula penal que não é excessiva.
Apelação Cível nº 1000470-50.2018.8.26.0659, julgada em 15.10.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Cláusula penal abusiva para rescisão de contrato. Cláusula penal abusiva. Retenção deve se dar entre 10% e 25% do valor pago segundo jurisprudência do STJ. Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago, o que é adequado para cobrir as despesas operacionais e com a venda do imóvel, descabendo a redução.
Apelação Cível nº 1021199-57.2015.8.26.0577, julgada em 15.10.2019	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio de Godoy	Rescisão do compromisso de compra e venda, com devolução integral dos valores pagos e incidência da cláusula penal. Inexistência de abusividade na aplicação de cláusula penal.
Apelação Cível nº 1011916-33.2017.8.26.0482, julgada em 15.10.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Cláusula penal abusiva para rescisão de contrato. Cláusula penal abusiva. Retenção deve se dar entre 10% e 25% do valor pago segundo jurisprudência do STJ. Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago, o que é adequado

		para cobrir as despesas operacionais e com a venda do imóvel, descabendo a redução.
Apelação Cível nº 3005101-55.2013.8.26.0084, julgada em 9.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com inversão da cláusula penal para mora do vendedor. Ultrapassado o período de tolerância dos 180 dias.
Apelação Cível nº 1098677-49.2017.8.26.0100, julgada em 11.10.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal abusiva. Percentual de retenção fixado em 20%, que se mostra razoável em conformidade ao que é adotado pelo STJ.
Apelação Cível nº 1017012-64.2015.8.26.0008, julgada em 9.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Atraso na entrega da obra. Cláusula penal compensatória específica para o caso de atraso na entrega do empreendimento que não se mostra excessiva.
Apelação Cível nº 1065331-15.2014.8.26.0100, julgada em 9.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Atraso na entrega da obra. Impossibilidade de cumular a cláusula penal com pedido de ressarcimento dos aluguéis do imóvel.
Apelação Cível nº 1004637-96.2014.8.26.0224, julgada em 9.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda. Ausente cláusula penal.
Apelação Cível nº 4026012-39.2013.8.26.0224, julgada em 9.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda. Ausente cláusula penal.
Apelação Cível nº 1114992-60.2014.8.26.0100, julgada em 10.10.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda. Ausente cláusula penal.
Apelação Cível nº 1008234-75.2015.8.26.0309, julgada em 9.10.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda sem atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal moratória para pré-estimação das perdas e danos com caráter punitivo.
Apelação Cível nº 1015944-55.2014.8.26.0577, julgada em 8.10.2018	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Alcides Leopoldo	Incidência da cláusula penal, resolução por culpa da compradora.
Apelação Cível nº 1014537-96.2015.8.26.0506, julgada em 5.10.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda com desistência do comprador. Cláusula penal compensatória com percentual de retenção de 30% das quantias pagas.
Apelação Cível nº 1004148-10.2017.8.26.0077, julgada em 5.10.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Rescisão contratual em razão da desistência do comprador. Cláusula penal compensatória com retenção de 20% das quantias pagas.
Agravo de Instrumento nº 2124103-21.2018.8.26.0000, julgado em 3.10.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda. Alteração do pedido para não abarcar cláusula penal, tendo em vista o sobrestamento para julgamento do recurso repetitivo nº 970.
Apelação Cível nº 1004496-89.2016.8.26.0068, julgada em 27.09.2018	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda, rescisão pleiteada pela compromissária compradora. Rescisão do contrato com devolução de 90% dos valores pagos. Retenção de 25% dos valores pagos.

Agravo de Instrumento nº 2099929-45.2018.8.26.0000, julgado em 27.09.2018	4ª Câmara de Direito Privado, Relator Fábio Quadros	Compromisso de compra e venda, rescisão com retenção de 10% dos valores pagos. Foi afastada a aplicação da cláusula penal e a perda total dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0009772-81.2010.8.26.0019, julgada em 2.10.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimitrios Zarvos Varellis	Rescisão do compromisso de compra e venda por atrasos na entrega da obra. Lucros cessantes indevidos, cláusula penal a incidir em favor da parte inocente no caso da rescisão contratual.
Apelação Cível nº 1011664-85.2017.8.26.0011, julgada em 1.10.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relatora Rosângela Telles	Rescisão contratual fundada na incapacidade financeira. Cláusula penal que estabelece a retenção de 50% dos valores pagos. Considerada abusiva. Valor majorado para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 0002031-52.2013.8.26.0223, julgada em 28.9.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com pretensão de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora. Matéria abarcada no Tema 971 repetitivo. Suspensão do julgamento determinada até decisão em sede de repetitivo.
Apelação Cível nº 1007395-21.2013.8.26.0309, julgada em 28.9.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com pretensão de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora. Matéria abarcada no Tema 971 repetitivo. Suspensão do julgamento determinada até decisão em sede de repetitivo.
Apelação Cível nº 1034204-52.2015.8.26.0576, julgada em 28.9.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com pretensão de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora. Matéria abarcada no Tema 971 repetitivo. Suspensão do julgamento determinada até decisão em sede de repetitivo.
Apelação Cível nº 1078673-59.2015.8.26.0100, julgada em 28.9.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com pretensão de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora. Matéria abarcada no Tema 971 repetitivo. Suspensão do julgamento determinada até decisão em sede de repetitivo.
Apelação Cível nº 4001216-08.2013.8.26.0604, julgada em 26.9.2018	28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Paulo Alcides	Ação civil pública para reconhecer nulidade de cláusula penal de compromisso de compra e venda.
Apelação Cível nº 1002044-96.2015.8.26.0309, julgada em 26.9.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Compromisso de compra e venda com restituição de valores e atraso na entrega da obra. Entendeu-se que não pode ficar limitada a indenização à aplicação de cláusula penal compensatória, de modo que sempre se aplica a exceção do artigo 416 do Código Civil.
Apelação Cível nº 1105511-68.2017.8.26.0100, julgada em 24.9.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda com inadimplência do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos determinada em sentença, entendeu-se que a cláusula penal era abusiva.
Apelação Cível nº 1022877-10.2015.8.26.0577, julgada em 24.9.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda com inadimplência do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos determinada em sentença, entendeu-se que a cláusula penal era abusiva.
Apelação Cível nº 0002156-58.2013.8.26.0663, julgada em 24.9.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora	Rescisão de compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal que

	Cristina Medina Mogioni	estipula multa de 0,5% ao mês em razão de atrasos na entrega da obra.
Apelação Cível nº 1003929-27.2017.8.26.0358, julgada em 24.9.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda em razão de dificuldades financeiras do comprador. Cláusula penal que reduz a restituição à quantia irrisória. Majoração para restituição ser de 75% dos valores pagos, com retenção de 25%.
Agravo de Instrumento nº 2128613-77.2018.8.26.0000, julgado em 21.9.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Rescisão do compromisso de compra e venda com pedido de restituição de valores. Tema repetitivo 971 do STJ que impede discussão da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1031164-25.2016.8.26.0577, julgada em 21.9.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Silvério da Silva	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal estabelece perdas e danos.
Apelação Cível nº 1132025-92.2016.8.26.0100, julgada em 28.8.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução do contrato e restituição de valores. Invoca aplicação de cláusula penal que é abusiva, pois reduz à quantia irrisória. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1016005-10.2015.8.26.0405, julgada em 18.9.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1011976-15.2017.8.26.0576, julgada em 17.9.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução e restituição de valores. Invoca-se a aplicação de cláusula penal que reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção fixada em 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 4026246-60.2013.8.26.0114, julgada em 4.9.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Carlos Dias Motta	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Descabimento da inversão da cláusula penal. Descabimento. Pretensão formulada em relação a uma cláusula contratual que não se refere a encargos da mora por inadimplência da contraprestação pelo comprador.
Apelação Cível nº 1003211-13.2017.8.26.0299, julgada em 5.9.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda, rescisão contratual por inadimplemento do adquirente. Cláusula penal compensatória prevista em contrato que deve ser aplicada diante da rescisão por inadimplemento da adquirente.
Apelação Cível nº 1027399-22.2015.8.26.0564, julgada em 5.9.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relator Moreira Viegas	Compromisso de compra e venda, rescisão por impossibilidade do financiamento. Cláusula penal com retenção de 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1020312-73.2015.8.26.0577, julgada em 4.9.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Cláusula penal invocada foi estipulada em caráter compensatório, vez que não se destina a estimular o cumprimento da obrigação e impor à parte uma sanção pela sua inércia, mas prevê expressamente uma compensação pelo inadimplemento absoluto do contrato.
Apelação Cível nº 1007188-34.2014.8.26.0132, julgada em 4.9.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda, rescisão por inadimplemento do adquirente. Afastamento da cláusula penal cujo valor seria equivalente ao do sinal já conferido à vendedora, que na prática fez

		as vezes de cláusula penal. Impossibilidade de cumulação de cláusula penal e outras verbas indenizatórias.
Apelação Cível nº 1006288-41.2015.8.26.0609, julgada em 31.8.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda, rescisão por ausência de pagamento das parcelas do financiamento. Aplicação da cláusula penal compensatória.
Apelação Cível nº 1013944-49.2017.8.26.0554, julgada em 29.8.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal que determina retenção de 30% dos valores pagos. Considerada abusiva. Fixação de retenção de 10% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1054312-34.2017.8.26.0576, julgada em 30.8.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Francisco Loureiro	Compromisso de compra e venda. Distrato. Inaplicabilidade da cláusula penal. Ausente inadimplemento ou resolução.
Apelação Cível nº 0008972-48.2014.8.26.0428, julgada em 28.08.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda de imóvel. Inadimplemento do comprador. Rescisão contratual com aplicação da cláusula penal por inadimplemento.
Apelação Cível nº 1009371-93.2017.8.26.0577, julgada em 28.08.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Augusto Rezende	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicabilidade da cláusula penal.
Apelação Cível nº 1009394-11.2014.8.26.0006, julgada em 27.08.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Cristina Medina Mogioni	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal estipula multa de 0,5% ao mês em razão de atrasos na entrega da obra. Incabível cumular a cláusula penal com indenização por danos morais (restituição dos aluguéis pagos durante o atraso).
Apelação Cível nº 1007598-20.2017.8.26.0704, julgada em 24.08.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Rômulo Russo	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra. Aplicação da cláusula penal moratória.
Apelação Cível nº 1021194-80.2015.8.26.0562, julgada em 21.08.2018	1ª Câmara de Direito Privado, Relator Enéas Costa Garcia	Compromisso de compra e venda com atraso na entrega da obra em razão de suposto atraso na transmissão da posse imputável ao adquirente. Inadmissibilidade de aplicação da cláusula penal.
Apelação Cível nº 0016563-39.2013.8.26.0576, julgada em 21.08.2018	2ª Câmara de Direito Privado, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves	Compromisso de compra e venda, desistência do contrato pela compradora, com cláusula penal estipulada em retenção de 10% do valor da transação.
Apelação Cível nº 1004439-35.2014.8.26.0038, julgada em 21.08.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Cláusula penal em compromisso de compra e venda. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal de 20% sobre o valor do contrato por rescisão amigável. Contrato prevê multa de 2% para o não envio da documentação. Execução limitada à multa de 2%.
Apelação Cível nº 1004439-35.2014.8.26.0038, julgada em 21.08.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relatora Mary Grun	Cláusula penal em compromisso de compra e venda. Impossibilidade de aplicação da cláusula penal de 20% sobre o valor do contrato por rescisão amigável. Contrato prevê multa de 2% para o não envio da documentação. Execução limitada à multa de 2%.
Apelação Cível nº 1001230-48.2015.8.26.0127, julgada em 21.08.2018	10ª Câmara de Direito Privado, Relator	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inadimplemento comprovado. Cláusula penal moratória prevista em desfavor da

	Dimitrios Zarvos Varellis	vendedora, possível a aplicação desde que afastados os lucros cessantes.
Apelação Cível nº 1054202-69.2016.8.26.0576, julgada em 14.08.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução do contrato cumulada com restituição de valores. Aplicação da cláusula penal que se mostra abusiva. Retenção que fica majorada de 10% para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1047201-33.2016.8.26.0576, julgada em 14.08.2018	9ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes	Compromisso de compra e venda com resolução do contrato. Devolução das parcelas pagas. Cláusula penal que, se aplicada, reduz a restituição à quantia irrisória. Retenção em favor da autora que fica majorada para 20% dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1006045-79.2017.8.26.0269, julgada em 15.08.2018	8ª Câmara de Direito Privado, Relator Alexandre Coelho	Compromisso de compra e venda com mora da construtora. Previsão específica de cláusulas penais para o caso de atraso na entrega da obra que pressupõem a manutenção do negócio.
Apelação Cível nº 1009724-07.2017.8.26.0037, julgada em 10.08.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda, rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção das arras e da cláusula penal que implicaria em dupla penalidade. Redução equitativa da penalidade. Fixação da cláusula penal para 25% de retenção dos valores pagos.
Apelação Cível nº 1005633-49.2017.8.26.0011, julgada em 10.08.2018	3ª Câmara de Direito Privado, Relatora Viviani Nicolau	Compromisso de compra e venda com rescisão contratual e restituição dos valores pagos. Retenção dos valores pagos nos termos da cláusula penal que se mostraria abusiva, abarcando 47% dos valores pagos. Fixação da retenção de 20% dos valores.
Apelação Cível nº 1067071-42.2013.8.26.0100, julgada em 08.08.2018	30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Araldo Telles	Compromisso de compra e venda. Ausente a cláusula penal.
Apelação Cível nº 1017456-05.2015.8.26.0071, julgada em 08.08.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relator Vito Guglielmi	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Cláusula penal que consta apenas em benefício da vendedora.
Apelação Cível nº 1012747-44.2016.8.26.0344, julgada em 06.08.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Atraso na entrega das obras de infraestrutura que é incontroverso. Resolução contratual por culpa exclusiva das vendedoras. Restituição de valores que deve ser integral, incluídos os valores pagos a título de comissão de corretagem. Não aplicação do entendimento firmado pelo STJ no REsp nº 1.599.511/SP.
Apelação Cível nº 1044135-84.2017.8.26.0002, julgada em 05.08.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Fernanda Gomes Camacho	Compromisso de compra e venda com rescisão por iniciativa do comprador. Cláusula penal considerada abusiva. Retenção de 20% fixada em sentença razoável e adequada.
Apelação Cível nº 0026217-66.2013.8.26.0506, julgada em 01.08.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relator James Siano	Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal. Suspensão do processo para aguardar julgamento do tema 971 do STJ.

Apelação Cível nº 1002738-25.2016.8.26.0505, julgada em 01.08.2018	6ª Câmara de Direito Privado, Relatora Ana Maria Baldy	Compromisso de compra e venda com inadimplemento do comprador. Existência de cláusula penal abusiva. Restituição de 60% sobre os valores efetivamente pagos pelo réu quando da aquisição do imóvel, que se mostra justa e suficiente em razão da rescisão.
Apelação Cível nº 1006944-89.2017.8.26.0071, julgada em 01.08.2018	5ª Câmara de Direito Privado, Relator J.L. Mônaco da Silva	Compromisso de compra e venda. Rescisão pelo comprador. Cláusula penal manifestamente excessiva. Redução equitativa para 10% sobre o valor do contrato.
Apelação Cível nº 1034676-82.2017.8.26.0576, julgada em 01.08.2018	7ª Câmara de Direito Privado, Relator Luiz Antônio Costa	Compromisso de compra e venda. Cláusula penal impõe perda de 25% do valor pago. Ausência de abusividade.

**ANEXO B - ANÁLISE DOS 113 CASOS DO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PERÍODO
ENTRE 1º DE AGOSTO DE 2018 E 1º DE AGOSTO
DE 2023.**

Número do Recurso e data de julgamento	Turma julgadora e Relator	Matéria tratada
Recurso Especial nº 1.729.593/SP, julgado em 25.09.2019	Segunda Seção, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Analisa-se atraso na entrega de obra. Entendeu-se que no caso do descumprimento do prazo para a entrega do imóvel o prejuízo do comprador é presumido e deve ser indenizado. A cláusula penal é analisada sob a égide dos temas 970 e 971 do Superior Tribunal de Justiça, entendendo-se que a cláusula penal moratória tem função indenizatória em razão de inadimplemento, que funciona via de regra nos termos do valor equivalente ao locativo, afastando-se a cumulação com os lucros cessantes. Com isso, constatou-se por indenização a ser paga até o termo final da entrega da obra ao adquirente.
Recurso Especial nº 1.740.911/DF, julgado em 14.08.2019	Segunda Seção, Relator Ministro Moura Ribeiro, Relatora para Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti	Firmou-se o seguinte precedente qualificado: “ <i>Os juros de mora incidentes sobre valores a serem restituídos pelo promitente vendedor de imóvel, em caso de extinção do contrato por iniciativa do promitente comprador c/c anulação de cláusula penal, contam-se desde a citação</i> ”.
Recurso Especial nº 1.635.428/SC, julgado em 22.05.2019	Segunda Seção, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Firmou-se a seguinte tese jurídica: “ <i>A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes</i> ”
Recurso Especial nº 1.498.484/DF, julgado em 22.05.2019	Segunda Seção, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Firmou-se a seguinte tese jurídica: “ <i>A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes</i> ”
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.942.925/PR, julgado em 26.06.2023	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Entendeu pela inadmissibilidade da cumulação das arras na hipótese de inexecução do contrato com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do <i>non bis in idem</i> .
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.207.246/RJ, julgado em 12.06.2023	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Condenação do construtor a realizar o pagamento de R\$ 12.096,90 em razão de fixação de novo prazo para entrega da obra. Assim, há cobrança da cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.129.734/RS, julgado em 29.05.2023	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Repetiu-se entendimento do AgInt no AREsp nº 1.699.501/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, de 07.12.2020, no qual suscitou-se que “ <i>os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade de cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Tema 1.002 dos Recursos Repetitivos.</i> ” Entendeu-se que com a falha na prestação de serviços, há responsabilidade pelos danos causados ao consumidor e necessidade de devolução integral dos valores pagos pelo comprador.

Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.964.133/SP, julgado em 29.05.2023	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Caso em que houve atraso na entrega do empreendimento por culpa exclusiva dos vendedores, havendo resolução do contrato com restituição imediata das parcelas pagas. Ainda, entendeu-se que <i>"havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da promitente-vendedora ao pagamento da multa contratual"</i> (AgInt no AREsp n. 1.744.372/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020).
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.741.212/RN, julgado em 15.05.2023	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora. Entendeu-se pela aplicação do Tema nº 970 (<i>"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes"</i>). Suscitou-se que a multa moratória, fixada em 2% do valor do contrato, é superior ao equivalente ao locativo do imóvel, de modo que a indenização pela demora na entrega das chaves já seria razoável.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 2.046.807/SP, julgado em 03.05.2023	Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi	Atraso na entrega da obra com incidência do Tema 971/STJ, a afirmar que <i>"no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor"</i> . Ainda, os juros de mora foram considerados a partir da citação.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.921.981/RN, julgado em 17.04.2023	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega do imóvel com inversão da cláusula penal em desfavor da promitente-vendedora. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Conclui-se pela aplicação da cláusula penal moratória, afastando-se a possibilidade de cumulação com os lucros cessantes.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.079.545/MG, julgado em 27.03.2023	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega do imóvel, com aplicação dos temas 970 e 971 do STJ. Indenização por danos morais a ser considerada dependendo das circunstâncias específicas do caso, entendeu-se pela pertinência em razão do atraso de mais de 2 anos, comparado ao prazo pactuado pelas partes de tolerância de 180 dias.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.213.403/RJ, julgado em 20.03.2023.	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Aplicação de cláusula penal e de danos morais em razão do atraso na entrega da obra. A aplicação da cláusula penal se deu com incidência de correção monetária sobre o saldo devedor.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.211.997/MG, julgado em 20.03.2023.	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Manteve-se entendimento em razão de súmula 7, aplicando-se a inversão da cláusula penal para atingir o promitente-vendedor, bem como pagamento de danos morais em razão do atraso.
Agravo Interno no Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Caso em que houve condenação da promitente-vendedora à restituição dos valores pagos com incidência de juros de mora a partir do trânsito em

1.943.763/MG, julgado em 06.03.2023.		julgado. Aplicou-se o tema nº 1.002 do STJ. Ainda, considerou-se possibilidade de retenção, por parte da promitente-vendedora, de 25% do valor pago a título de sinal em razão de não ter sido comprovado inadimplemento.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.787.365/SP, julgado em 06.03.2023.	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Desistência por parte do promitente-comprador. Decidiu-se por 25% do percentual do valor de retenção (conforme entendimento da segunda seção, no julgamento dos EAg 1.138.183/PE), aplicou-se, ainda, o entendimento anterior do STJ, " <i>nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão</i> " (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.973.012/RJ, julgado em 12.12.2022	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Atraso na entrega do bem, rescisão por culpa exclusiva da construtora. Aplicação da súmula 543 do STJ, aplicou-se cláusula penal de 2%, entendendo-se pelo não cabimento de lucros cessantes cumulados.
Recurso Especial nº 2.025.166/RS, julgado em 13.12.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Entendeu-se possível cumular a cláusula penal com os lucros cessantes em razão de a cláusula penal moratória ser desproporcional aos prejuízos experimentados pelo promitente-comprador, em razão de mora na entrega da obra.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.083.067/RJ, julgado em 12.12.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Rescisão sem responsabilidade do promitente-vendedor, aplicação do entendimento anterior do STJ (REsp n/ 1.723.519/SP), no sentido de que, na hipótese da rescisão do contrato de promessa de compra e venda por conveniência do comprador, a cláusula penal deve prevalecer no percentual de 25%. Ainda, entendeu-se que, no caso de rescisão do contrato, a correção monetária das parcelas pagas, para restituição, incide a partir de cada desembolso.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.893.317/DF, julgado em 28.11.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega da obra. Inversão da cláusula penal em desfavor da promitente-vendedora. Aplicação dos temas 970 e 971 do STJ, afastou-se o pagamento dos lucros cessantes cumulados à cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.919.381/RJ, julgado em 28.11.2022	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Atraso na entrega da obra. Aplicação da súmula 543 do STJ, bem como do entendimento a respeito da consideração da cláusula penal que é celebrada apenas em desfavor do adquirente como parâmetro para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.168.919/RJ, julgado em 28.11.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Atraso na entrega da obra. Aplicou-se cláusula penal moratória com o objetivo de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação em valor equivalente ao locativo, afastando-se cumulação com os lucros cessantes.

Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.158.647/RS, julgado em 22.11.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Ação de cobrança de multa em razão do atraso na entrega da obra, com pedido de inversão da cláusula penal moratória. Juros de mora a serem considerados a partir da citação.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 2.043.700/PE, julgado em 10.10.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Iniciativa do comprador de rescindir o compromisso de compra e venda. Aplicou-se entendimento da Segunda Seção, incidindo os juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, em razão de ser de forma diversa à pactuação da cláusula penal. (REsp nº 1.740.911/DF)
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.993.188/SP, julgado em 10.10.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Rescisão do compromisso de compra e venda em razão de responsabilidade da compradora. Vendedora tem direito à cláusula penal, apurada em percentual sobre os valores pagos, e não de acordo com o valor total do negócio.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.073.246/RS, julgado em 10.10.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Revisão de contrato de promessa de compra e venda em razão de atraso na entrega da obra. Aplicou-se os temas 970 e 996 do STJ, bem como do REsp nº 1.635.428/SC, no sentido de ser impossível cumular a cláusula penal com os lucros cessantes.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.969.226/SE, julgado em 12.09.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Mora da construtora. Pedido de inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente-vendedor. Entendeu-se pelo cabimento da indenização por dano material em razão da entrega do imóvel ter ocorrido em dimensão inferior ao que foi contratado originalmente.
Recurso Especial nº 1.997.300/DF, julgado em 06.09.2022	Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi	O pedido de rescisão contratual ocorreu com procedência, considera-se qual seria o termo final da cláusula penal moratória. Entendeu-se que o termo final seria computado a partir do trânsito em julgado da decretação da rescisão contratual.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.334.161/SP, julgado em 22.08.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Entrega do imóvel ocorrida fora do período estipulado, incidência da cláusula penal. Considerou-se pertinente a aplicação da cláusula penal.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.459.593/DF, julgado em 22.08.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Não se entendeu pela aplicação de lucros cessantes. Caso envolvendo atraso na entrega da obra com aplicação da cláusula penal. Ajustaram as partes multa cominatória mensal de 1% do valor atualizado do preço total da unidade não entregue, por rata die. Não se entendeu por suplementação e complementação dos valores.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.076.405/RJ, julgado em 22.08.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Aplicação de cláusula penal moratória no valor de 2% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na entrega.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.057.114/RJ, julgado em 20.06.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Atraso na entrega do imóvel por três anos e oito meses, com aplicação da cláusula penal moratória no valor de 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na entrega do bem.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Caso de atraso na entrega do bem. Cláusula penal sem equivalência com os locativos, possibilitando a

1.997.393/RJ, julgado em 16.05.2022		cumulação com os lucros cessantes sem constituir afronta ao Tema 970 do STJ.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.970.669/RJ, julgado em 25.04.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Entendeu-se que é abusivo constituir cláusula penal exclusiva ao consumidor, aplicando a cláusula penal contra o promitente-vendedor que causou atrasos na entrega do bem.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.018.173/RJ, julgado em 11.04.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Aplicação da porcentagem de 25% a título de retenção em razão da rescisão do contrato de promessa de compra e venda por conveniência do comprador.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.943.041/RJ, julgado em 04.04.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Manutenção da cláusula penal fixada no valor de 25% a título de retenção. Caso em que a promitente-compradora resiliu o contrato.
Recurso Especial nº 1.947.698/MS, julgado em 08.03.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Aplicação do percentual de retenção de 25% dos valores pagos para indenizar o construtor das despesas gerais. Ocorreu rescisão unilateral do promitente comprador.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.681.022/SP, julgado em 28.03.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Rescisão unilateral pelo promitente-comprador, entendeu-se pela possibilidade de retenção de valores. Entendeu-se, ainda, que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão caso a resolução seja pleiteada de forma diversa à cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.969.889/RJ, julgado em 28.03.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Caso em que houve uma responsabilidade solidária das partes em relação à rescisão. Assim, fixou-se percentual de 20% das quantias pagas. Não se aplica o Tema 1.002 do STJ, havendo necessidade de que o termo inicial dos juros moratórios sobre os valores a serem restituídos aos compradores seja contado da data da citação, afinal, é controvérsia envolvendo responsabilidade contratual bem como os adquirentes não foram os únicos responsáveis pela rescisão.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.859.432/RJ, julgado em 14.03.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Ação de rescisão do contrato de promessa de compra e venda, desistência imotivada do promissário-comprador. Aplicação da retenção de 25% do valor por parte da vendedora.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.756.835/PR, julgado em 21.02.2022	Quarta Turma, Relator Ministro Marco Buzzi	Entendeu-se pela possibilidade de rescisão contratual com retenção de 25% dos valores pagos em razão da desistência imotivada do comprador. Ainda, concluiu-se pelos juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado da decisão.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.939.821/RJ, julgado em 14.02.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Impossibilidade de aplicação da cláusula penal moratória cumulada aos lucros cessantes, conforme entendimento do Tema 970 do STJ.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.960.962/SP, julgado em 14.02.2022	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Iniciativa do promitente comprador de resolução da promessa de compra e venda. Entendeu-se pelos juros de mora fluindo desde a citação, em razão da resolução ocorrer conforme moldes da cláusula penal convencionada.

Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.957.610/SC, julgado em 13.12.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Ação de rescisão de compromisso de compra e venda em razão do inadimplemento do promitente-comprador, pedido de juros de mora e restituição. Aplicação do entendimento de que, nos casos em que se pleiteia a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.954.128/RJ, julgado em 13.12.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Hipótese de inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do bem com cláusula penal prevista apenas em relação ao inadimplemento do adquirente. Entendimento aplicado para considerar a cláusula penal também como parâmetro para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.856.866/GO, julgado em 27.09.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Entendimento de que os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução da compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade da cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Temas 1.002 dos Repetitivos. Ainda, discussão envolvendo dano moral, o qual deve ser comprovado, não bastando o mero inadimplemento contratual. Caso envolvendo resolução contratual causada pelo atraso da vendedora na entrega do bem.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.930.574/RJ, julgado em 25.10.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Caso em que se decidiu pela possibilidade de considerar a cláusula penal referente ao inadimplemento apenas do adquirente como parâmetro indenizatório pelo inadimplemento do vendedor. Ainda, considerou-se que em razão de a cláusula penal moratória ter sido fixada no valor referente ao aluguel, não pode ser cumulada com lucros cessantes.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.931.296/PR, julgado em 25.10.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Aplicação do Tema 970 do STJ para determinar que a cláusula penal moratória tem finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e que por isso há afastamento da cumulação com os lucros cessantes.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.938.788/RJ, julgado em 20.09.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega do imóvel por parte do vendedor, recebimento de valores a título de cláusula penal moratória deferido, sem possibilidade de reparação cumulativa por lucros cessantes.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.883.347/RJ, julgado em 04.10.2021	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Impossibilidade de cumular a cláusula penal moratória com lucros cessantes em razão do atraso na entrega da obra.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.898.154/SP, julgado em 30.08.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Resolução do contrato por culpa exclusiva do comprador, entendimento de que deve ocorrer a devolução parcial das parcelas pagas, havendo restituição de 20% dos valores a título de cláusula penal.

Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.715.080/SP, julgado em 23.08.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Ação de rescisão contratual por culpa do comprador, juros de mora incidindo a partir do trânsito em julgado da decisão em razão de ocorrer de forma diversa ao disposto na cláusula penal convencionada pelas partes.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.533.684/DF, julgado em 09.08.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Afastamento da aplicação da cláusula penal em razão da culpa recíproca das partes no inadimplemento.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.917.837/RJ, julgado em 29.06.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Atraso injustificado na entrega do bem pela vendedora, podendo-se aplicar a cláusula penal (que apenas dispõe a respeito do atraso do comprador). Além disso, possibilidade de cumular a cláusula penal com lucros cessantes em razão de a multa revertida não ser apta para reparar os prejuízos sofridos, em razão de não ter equivalência com os locatícios. Não se entendeu pela aplicabilidade de danos morais.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.730.681/DF, julgado em 21.06.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Termo inicial dos juros de mora deve ser a partir do trânsito em julgado da decisão, visto que consiste em compromisso de compra e venda de unidades imobiliárias em momento anterior à Lei n. 13.786/2018, ocorrendo uma resolução contratual por iniciativa do promitente comprador de maneira diversa à cláusula penal convencionada.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.575.773/RN, julgado em 31.05.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Marco Buzzi	Entendeu-se pelo prejuízo presumido do comprador em razão do atraso na entrega, aplicando-se, portanto, a cláusula penal moratória com finalidade de indenização pelo adimplemento tardio da obrigação, por fim, decidiu-se que não há incidência de danos morais em razão de mero dissabor.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.562.872/RN, julgado em 31.05.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Marco Buzzi	Entendeu-se pelo prejuízo presumido do comprador em razão do atraso na entrega, aplicando-se, portanto, a cláusula penal moratória com finalidade de indenização pelo adimplemento tardio da obrigação.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.881.812/SP, julgado em 25.05.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Rescisão do contrato por culpa dos compradores, havendo retenção de 20% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.870.646/SP, julgado em 18.05.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Impossibilidade de aplicação da cláusula penal cumulada com lucros cessantes.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.912.386/SP, julgado em 26.04.2021	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Atraso na entrega da obra, entendeu-se pela impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, devendo em sede de primeiro grau haver uma escolha de qual dos valores será pleiteado.
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal em razão de a rescisão ser motivada pelo comprador. Além disso, aplicabilidade de juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

1.655.204/GO, julgado em 22.03.2021		
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.807.271/SP, julgado em 01.12.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Rescisão do compromisso de compra e venda em razão de inadimplemento da compradora, retenção de 25% dos valores a título de cláusula penal como padrão base.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.831.105/SP, julgado em 01.03.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com arras confirmatórias.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.453.487/RJ, julgado em 09.02.2021	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Comprador decidiu pela rescisão do compromisso de compra e venda, havendo, portanto, retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.706.548/SP, julgado em 30.11.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora em razão do atraso ocorrido para a entrega do bem imóvel.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.595.386/SP, julgado em 23.11.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Culpa da vendedora para entrega da obra, considerou-se que a cláusula penal possui valor proporcional e deve ser aplicada.
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.397.224/SP, julgado em 19.10.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Desistência do contrato pelo promitente comprador, com restituição dos valores pagos e percentual de retenção de 25% do valor, a título de cláusula penal – padrão base.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.706.548/SP, julgado em 21.09.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Inversão da cláusula penal em desfavor da promitente-vendedora, além disso, impossibilidade de cumulação com os lucros cessantes em razão de a cláusula penal se estabelecer como sendo valor equivalente ao locativo.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.871.054/SP, julgado em 28.09.2020	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Inadimplemento do vendedor, com possibilidade de inversão da cláusula prevista apenas em relação ao inadimplemento do comprador. Além disso, há necessidade de escolha da aplicação da cláusula penal ou dos lucros cessantes, sendo proibida a cumulação caso a cláusula penal seja equivalente ao locativo.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.795.662/RN, julgado em 14.09.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, em razão de a cláusula penal ter equivalente ao locativo. Além disso, danos morais configurados em razão de elevado tempo de atraso na entrega da obra (5 anos).
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.252.902/AM, julgado em 28.09.2020	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, retenção de valores em razão da ocorrência de atraso por parte da compradora, no valor de 10%.
Agravo Interno no Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Atraso na entrega da obra por parte do vendedor, inversão da cláusula penal prevista apenas para o

1.651.694/AM, julgado em 28.09.2020		inadimplemento do adquirente, para aplicação em relação ao vendedor.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.657.021/SP, julgado em 21.09.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Marco Buzzi	Ação de rescisão contratual ocasionada por desejo do comprador, havendo, portanto, retenção de 25% dos valores pagos a título de padrão-base de cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.644.843/DF, julgado em 21.09.2020	Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi	Rescisão contratual pleiteada pelo comprador, aplicando-se a cláusula penal com retenção de 25% dos valores pagos.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.426.568/SC, julgado em 31.08.2020	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com pedido de perdas e danos. Aplicou-se o Tema 970 do STJ.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.674.588/SP, julgado em 24.08.2020	Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi	Ação de rescisão contratual por iniciativa do comprador, restituição dos valores com retenção de 20% a título de cláusula penal. Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado da decisão quando é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal. Tema 1.002 do STJ.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.378.049/SE, julgado em 10.08.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Desfazimento contratual por culpa do comprador, com retenção de 10% do valor pago a título de cláusula penal.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.808.284/RJ, julgado em 10.08.2020	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, visto que a cláusula penal tem como finalidade indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.830.612/SP, julgado em 10.08.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Rescisão do contrato pela parte compradora, retenção de valores pagos a título de cláusula penal, na porcentagem de 25%.
Recurso Especial nº 1.788.596/SP, julgado em 04.08.2020	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Discussão a respeito de redução de multa compensatória pactuada em contrato de promessa de compra e venda, nos termos do artigo 413 do Código Civil. Houve redução da cláusula penal para que não fosse cobrada em valores excessivos no contexto da rescisão pleiteada pela vendedora, em razão de violação à cláusula de exclusividade. O STJ entendeu que não há necessidade de redução da cláusula penal, visto que geraria enriquecimento ilícito para a parte que já havia violado o contrato.
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.584.963/RJ, julgado em 22.06.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Acórdão que fixou em 25% a retenção sobre os valores a serem objeto de restituição, visto que houve rescisão ocasionada por vontade do comprador.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.387.317/SP, julgado em 01.06.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Manteve-se condenação do comprador ao pagamento de 25% dos valores pagos a título de retenção em razão da rescisão do contrato.

Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.611.171/RS, julgado em 01.06.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Discussão a respeito de desconto no valor da cláusula penal, barrada pela Súmula nº 07 do STJ.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.839.011/SP, julgado em 20.04.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Rescisão por opção do comprador. Incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.783.787/RS, julgado em 10.03.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Rescisão imotivada pelo promitente-comprador, devolução dos valores pagos, reforma da decisão para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado – e não a partir da citação.
Agravo Interno no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.449.188/GO, julgado em 30.03.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Rescisão de promessa de compra e venda pelo promitente comprador, manteve-se decisão anterior, de retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.568.920/GO, julgado em 03.03.2020	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Rescisão de promessa de compra e venda pelo promitente comprador, retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.829.372/SP, julgado em 26.11.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Rescisão de promessa de compra e venda pelo promitente comprador, retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.509.982/SE, julgado em 26.11.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, reconsideração da decisão para afastamento da condenação de pagamento de indenização por perdas e danos na modalidade de danos emergentes.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.399.055/SP, julgado em 03.12.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Reestabelecimento de 20% de retenção nos valores pagos em razão da rescisão ter sido motivada pelo comprador. Aplicou-se entendimento de que no caso de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas para os efeitos de restituição incide a partir de cada desembolso.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.606.103/RN, julgado em 21.11.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Incidência de cláusula penal em razão de atraso na entrega da obra, impossibilidade de cumulação com lucros cessantes.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.001.266/SE, julgado em 29.10.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização por perdas e danos.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.735.131/SP, julgado em 08.10.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Possibilidade de inversão da cláusula penal para beneficiar a compradora. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Rescisão de promessa de compra e venda pelo promitente comprador, retenção de 25% dos valores pagos a título de cláusula penal.

1.452.531/ES, julgado em 24.09.2019		
Recurso Especial nº 1.723.519/SP, julgado em 28.08.2019	Segunda Seção, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Desistência por parte do comprador, restituição parcial com retenção de 25% por parte da vendedora a título de cláusula penal. Ainda, decidiu-se pela incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.243.220/GO, julgado em 27.08.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes impossível conforme tema repetitivo nº 970.
Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.793.339/MG, julgado em 03.09.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Denúncia por parte do comprador do contrato de compromisso de compra e venda, havendo discussão a respeito dos juros moratórios. Concluiu-se pela aplicação dos juros moratórios a partir da data do trânsito em julgado.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.780.870/SP, julgado em 20.08.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Denúncia por parte do comprador do contrato de compromisso de compra e venda, havendo discussão a respeito dos juros moratórios. Concluiu-se pela aplicação dos juros moratórios a partir da data do trânsito em julgado.
Recurso Especial nº 1.723.690/DF, julgado em 06.08.2019	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Caso em que se pleiteia anulação de cláusula penal celebrada prevendo a perda integral dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda. Entendeu-se pela manutenção da cláusula penal, visto que não se comprovou inexperience ou premente necessidade para que haja possibilidade de anulação.
Recurso Especial nº 1.635.162/MT, julgado em 11.06.2019	Terceira Turma, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino	Determinou-se retenção de 25% dos valores a título de cláusula penal, em razão de a rescisão ter sido pleiteada pelo comprador, bem como se definiu como termo inicial dos juros de mora o fixado no contrato, quer seja, após 10 dias do prazo de reintegração do vendedor na posse do imóvel.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.798.587/SP, julgado em 27.05.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Marco Buzzi	Contagem dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.386.157/DF, julgado em 13.05.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira	Inaplicabilidade da cláusula penal. Concluiu-se que a rescisão se deu por culpa exclusiva do vendedor, não havendo cláusula penal a ser aplicável (retenção de parte dos valores já pagos)
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.388.135/DF, julgado em 02.04.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Discussão a respeito da aplicação de multa moratória concomitantemente com a multa compensatória, esbarrando na questão dos elementos de prova. Aplicação da súmula 07 do STJ.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.366.813/DF, julgado em 26.03.2019	Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão	Impossibilidade de rever a conclusão a respeito da porcentagem de retenção a título de cláusula penal por esbarrar nas Súmulas 05 e 07 do STJ.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Desistência por parte do comprador, aplicação da cláusula penal para retenção de valores. Estipulação mantida, em 10% dos valores pagos.

1.586.117/RS, julgado em 26.02.2019		
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.296.227/SP, julgado em 10.12.2018	Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva	Juros incidentes a partir do trânsito em julgado da decisão condenatória, rescisão motivada pelos adquirentes.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.694.895/SE, julgado em 19.11.2018	Terceira Turma, Relator Ministro Moura Ribeiro	Possibilidade de cumulação da cláusula penal com dano material, conforme tema 970 do STJ, bem como de inversão da cláusula penal em favor do consumidor, nos termos do tema 971 do STJ.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.053.236/DF, julgado em 12.11.2018	Terceira Turma, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino	Decidiu-se que o percentual de valores retidos a título de cláusula penal não destoada jurisprudência predominante do STJ, valor da cláusula penal arbitrado para retenção em 10% das prestações adimplidas..
Recurso Especial nº 1.432.879/MS, julgado em 16.10.2018	Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze	Ação ajuizada pela promitente vendedora em razão de inadimplemento pela compradora, entendeu-se que, quanto ao valor da cláusula penal, seria a retenção de 10%, o STJ não mudou o entendimento do Tribunal de origem em razão de a discussão esbarrar em fatos e provas, aplicando-se a Sumula 07.
Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.661.504/SP, julgado em 09.10.2018	Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo	Atraso na entrega ocasionado pelo promitente-vendedor, inversão da cláusula penal em favor do consumidor.
Recurso Especial nº 1.265.625/SP, julgado em 23.08.2018	Quarta Turma, Relator Ministro Lázaro Guimarães, Relator para Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão	Não é relevante para a pesquisa, envolve cláusula penal inserida em compromisso de compra e venda, mas a discussão das partes é a respeito de outro contrato, quer seja, o de cessão.
Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 906.340/DF, julgado em 30.08.2018	Quarta Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti	Resolução da promessa de compra e venda, impossibilidade de cumulação das arras confirmatórias com a cláusula penal compensatória.
Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.254.567/SP, julgado em 14.08.2018	Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi	Entendeu-se pela impossibilidade de aplicação do Tema 971 do STJ, visto que não ocorreu impugnação específica e consistente dos fundamentos da decisão agravada. Não trata, assim, do tema analisado nesta tese.