

Atraso em aluguel permite cobrança de multa e fim de desconto

21/07/2025

O atraso do pagamento de um aluguel pode resultar na cobrança de multa e colocar fim ao desconto de pontualidade. Com esse entendimento, a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo acatou um recurso de um shopping center e aplicou as duas sanções a um inquilino do centro comercial.

Segundo os autos, o shopping recorreu de decisão de primeiro grau que havia decidido que a loja só poderia sofrer uma única penalidade em caso de atraso no pagamento: ou multa por atraso, ou perda do desconto por pontualidade.

A sentença foi baseada na conclusão de um perito judicial e no conceito de *bis in idem*, ou seja, no fato de que a loja estava sendo punida duas vezes pela mesma infração.

O desembargador Gilson Miranda, relator do caso no TJ-SP, todavia, afirmou se tratar de uma questão jurídica, e não de ciências contábeis.

“Muito diferente do que imaginou o perito judicial e do que decidiu o juízo de origem, a questão acerca da legalidade ou ilegalidade da cumulação da perda do abono de pontualidade com a multa moratória não é, nem de longe, questão técnica afeta à ciência contábil, mas sim uma questão jurídica afeta à ciência do Direito.”

Para Miranda, “não há espaço para se falar em ‘*bis in idem*’ em casos como o dos autos” e há jurisprudência pacífica do **Superior Tribunal de Justiça** sobre esse tipo de situação. Segundo o relator, “a cumulação da perda de desconto por pontualidade com multa moratória, que tem por propósito punir o inadimplemento, não caracteriza dupla penalidade na hipótese de pagamento efetuado com atraso”.

A votação foi unânime. Os desembargadores Marrone Sampaio e Carlos Eduardo Borges Fantacini acompanharam o relator.

O shopping foi representado pela advogada **Ana Paula Caldeira Andrade**, do Iziqhe Chebabi Advogados.

Clique aqui para ler o acórdão
Processo 1005744-42.2021.8.26.0286

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-21/atraso-em-aluguel-permite-cobranca-de-multa-e-fim-de-desconto/>

