

## Aviso prévio e multa rescisória no contrato de locação comercial

---

A cobrança de multa e aviso prévio por rescisão antecipada de locação comercial pode configurar bis in idem, sendo geralmente afastada pelo Judiciário.

Contratos de locação comercial de todos os tipos de imóvel - lojas "de rua", espaços em shopping centers, e até galpões industriais - frequentemente preveem o dever de o inquilino notificar o locador com alguns meses de antecedência, caso queira encerrar a locação antes do término de seu prazo de vigência.

E o descumprimento desta norma implica no dever de pagamento dos meses de aluguel referentes ao aviso prévio descumprido, além da multa pela rescisão antecipada do contrato.

Sob o ponto de vista jurídico, ambas as penalidades - multa e descumprimento do aviso prévio - têm em comum o fato que os valores são devidos apenas em razão da devolução antecipada do imóvel alugado. Porém, a cumulação de diversas penalidades com base em um único evento, especialmente em se tratando de contratos de locação, é vedada pela Lei do Inquilinato e pelo Código Civil.

O art. 4.º da Lei do Inquilinato permite ao inquilino o encerramento da locação a qualquer momento, mediante o pagamento de multa, caso a rescisão ocorra antes do término do prazo contratual. E os Tribunais geralmente entendem que esta penalidade tem natureza compensatória, de maneira que, nos termos do art. 416 do Código Civil, não podem ser exigidos valores adicionais.

Assim, a multa em razão da devolução antecipada do imóvel alugado tem por objetivo ressarcir o locador pelos prejuízos sofridos em razão do rompimento prematuro do acordo locatício. E esta característica compensatória da multa não pode ser afastada por disposição contratual.

Com base nestes pressupostos, o TJ/SP frequentemente entende ser impossível a cobrança do aviso prévio descumprido, devendo ser paga apenas a multa contratual estabelecida em função da rescisão antecipada da locação. Veja-se a seguinte decisão:

"APELAÇÃO CÍVEL - Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedentes embargos à execução. Contrato de locação. Rescisão ocorrida de forma antecipada. Cobrança de multa compensatória e aviso prévio que caracteriza

bis in idem. Penalidades que possuem o mesmo fato gerador. Ordem de exclusão dos valores correspondentes ao aviso prévio que se apresenta escorreita, visando a evitar o enriquecimento indevido da locadora. Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida."

(TJSP - Apelação Cível nº 1020702-72.2021.8.26.0564, j. 14/2/2022)

Cabe aos inquilinos de imóveis comerciais, portanto, estudar com cuidado os instrumentos contratuais, na hipótese de serem obrigados a devolver os espaços alugados antes do término da vigência da locação.

Se não for possível cumprir um determinado período de aviso prévio antes da devolução das chaves, há chances concretas de sucesso em uma discussão judicial com o objetivo de encerrar o contrato pagando apenas a multa, e não os meses de aluguel referentes ao aviso descumprido.

Francisco dos Santos Dias Bloch

Mestre e pós-graduado em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). É advogado formado pela PUC/SP, e atua em São Paulo, no escritório Cerveira Advogados Associados, nas áreas de Direito Imobiliário e Direito Contencioso Cível.

<https://www.migalhas.com.br/depeso/425440/aviso-previo-e-multa-rescisoria-no-contrato-de-locacao-comercial>

**Veículo:** Online -> Site -> Site Migalhas