

EMENTA

0715189-65.2024.8.07.0001

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0715189-65.2024.8.07.0001

Tribunal: TJDF

Órgão: 7ª Turma Cível

Data de Disponibilização: 2025-04-24

Tipo de Documento: ementa

Partes:

- Marcelo Dias Lopes
- Karina De Paula Kufa

Advogados:

- Fernando Amazonas Da Silva (OAB/DF 36919)
- Henrique Luiz Ferreira Coelho (OAB/DF 33677)
- Karina De Paula Kufa (OAB/SP 245404)
- Paula Zani De Lemos Cordeiro (OAB/RJ 236778)
- Thiago Rocha Domingues (OAB/RJ 199596)
- Victor Juver (OAB/RJ 221426)

DECISÃO

Ementa: Direito civil e processual civil. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Inadimplemento configurado. Recurso da ré desprovido. Recurso adesivo do autor provido. Execução provisória da sentença. Possibilidade. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de Apelação interposta pela ré contra sentença que decretou a rescisão do contrato de locação e determinou o despejo por falta de pagamento. Alega desproporcionalidade na decretação do despejo diante do curto período de inadimplência (18 dias) e que o pagamento ocorreu antes da citação e dentro do prazo de tolerância previsto no boleto bancário. Requer a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido autoral. 2. Cuida-se de Apelação adesiva interposta pelo autor, buscando a reforma da sentença para afastar a exigência do trânsito em julgado como condição para expedição do mandado de desocupação, permitindo a execução provisória da decisão. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há duas questões em discussão: (i) definir se o atraso de 18 dias no pagamento do aluguel afasta a mora e impede a rescisão contratual com despejo; (ii) estabelecer se a execução provisória da sentença pode ser promovida antes do trânsito em julgado, mediante



caução. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O recurso de apelação da ré não possui efeito suspensivo, conforme art. 58, V, da Lei 8.245/91, e o relator apenas pode concedê-lo em casos excepcionais, o que não se verifica na hipótese, pois a inadimplência está comprovada. 5. A ausência de conexão entre a ação de despejo e a ação de consignação não compromete a fundamentação da sentença, pois o julgamento não se baseou exclusivamente na consignação, mas na inadimplência do aluguel do mês anterior. 6. O interesse processual do autor é evidente, pois a mora, independentemente do tempo de inadimplência, fundamenta o pedido de rescisão contratual e despejo, conforme os arts. 23 e 62 da Lei 8.245/91. 7. O prazo de tolerância indicado no boleto tem caráter administrativo e não vincula o locador, que pode ajuizar ação de despejo logo após o vencimento do aluguel. 8. A ré já havia se beneficiado da purgação da mora em ação anterior, no período inferior a 24 meses, razão pela qual estava impedida de utilizá-la novamente, nos termos do art. 62, parágrafo único, da Lei 8.245/91. 9. A rescisão do contrato e o despejo não são desproporcionais ao atraso de 18 dias, pois o pagamento pontual do aluguel é essencial ao locador e a lei prevê expressamente a possibilidade de despejo em caso de inadimplência. 10. O recurso adesivo do autor deve ser provido, pois a execução provisória da sentença é admitida mediante caução, conforme os arts. 63, §4º, e 64 da Lei 8.245/91, bem como art. 58, V, da mesma norma, que prevê o efeito meramente devolutivo da apelação em ações de despejo. IV. DISPOSITIVO E TESE 11. Recurso da ré desprovido. Recurso adesivo do autor provido. Tese de julgamento: 1. O inadimplemento, ainda que por curto período, autoriza a rescisão do contrato de locação e o despejo, não havendo prazo mínimo para o ajuizamento da ação pelo locador. 2. A cláusula contratual que prevê medidas administrativas de cobrança em caso de atraso superior a 30 dias não impede a rescisão contratual por inadimplência. 3. A execução provisória da sentença de despejo é possível antes do trânsito em julgado, desde que prestada caução, conforme os arts. 63, §4º, e 64 da Lei 8.245/91. _____ Dispositivos relevantes citados: Lei 8.245/91, arts. 23, 58, V, 62, parágrafo único, 63, §4º, e 64; CPC, arts. 1.012, §4º, e 85, §11. Jurisprudência relevante citada: Acórdão 1674210, 0706952-13.2022.8.07.0001, Rel. Des. Fabrício Fontoura Bezerra, 7ª Turma Cível, julgado em 08/03/2023, DJe 29/03/2023.



ID DJEN: 259986514

Gerado em: 04/08/2025 17:13

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0715189-65.2024.8.07.0001

