

SENTENÇA

C. N. D. T. N. C. x A. M. M. S. e outros

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0736062-86.2024.8.07.0001

Tribunal: TJDF

Órgão: 4ª Vara Cível de Brasília

Data de Disponibilização: 2025-05-22

Tipo de Documento: sentença

Partes:

• C. N. D. T. N. C.

X

• A. M. M. S.

• C. E. L.

• T. C. S.

Advogados:

- Gustavo Brasil Tourinho (OAB/DF 43804)
- Joao Andre Vidal De Souza (OAB/SP 125101)
- Matheus Calvo Motta (OAB/SP 393821)
- Queilane Da Silva Oliveira (OAB/DF 60979)

DECISÃO

Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS 4VARCIVBSB 4ª Vara Cível de Brasília Número do processo: 0736062-86.2024.8.07.0001 Classe judicial: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA (94) AUTOR: C. N. D. T. N. C. REU: C. E. L., T. C. S., A. M. M. S. SENTENÇA Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada por CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS TRABALHADORES NO COMÉRCIO - CNTC em desfavor de C. E. L., THIAGO CÂMARA SAMPAIO e ANDRÉA MANGILI MIRANDA SAMPAIO, objetivando a rescisão do contrato locatício e a desocupação do imóvel, sob o fundamento da inadimplência. Alega o autor ter entabulado contrato de locação do imóvel descrito por Avenida W 5, SGAS 902, Bloco C, pelo prazo de 10 anos a partir de 12/09/2018 e no valor mensal inicial de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). Afirma que devido ao descumprimento do contrato pelo não pagamento das despesas de consumo de água, energia e alugueis, as partes firmaram acordo de regularização de débito em 25/08/2021, possibilitando a permanência da primeira requerida na posse do imóvel. Sustenta que os requeridos, além



de inadimplir com o acordo, deixaram de honrar com o pagamento do alugueis e acessórios da locação, razão pela qual pede (a) a rescisão do contrato, (b) a condenação dos requeridos no pagamento de R\$ 693.914,22 (seiscentos e noventa e três mil, novecentos e quatorze reais e vinte e dois centavos), correspondente aos aluguéis vencidos em abril, maio, junho e julho de 2024, devidamente corrigido nos termos do contrato, aplicando-se o IGP-M, juros de mora no importe de 1% (um por cento) ao mês e multa em 2% (dois por cento); (c) o pagamento de R\$ 148.472,05 (cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinco centavos) correspondente a água, energia elétrica e seguro obrigatório; (d) o pagamento de R\$ 163.565,81 (cento e sessenta e três mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos), correspondente ao valor de um aluguel vigente, como multa por infração contratual, conforme a Cláusula Décima Quarta, do contrato; (e) a ordem de despejo e (f) condenar os requeridos a ressarcir o requerente por eventuais danos materiais decorrentes de avarias no imóvel, após cumprida a ordem de despejo, cujos valores deverão ser computados em sede de liquidação de sentença. Citado, o requerido apresentou defesa no ID 215239864 e aduz que (a) o valor do débito é consideravelmente menor que o apresentado pelo autor; (b) tem interesse na resolução amigável do litígio, de modo que pretende continuar atuando no local e não ter o contrato rescindido; (c) tem direito a retenção das benfeitorias necessárias realizadas no local. A autora apresentou réplica no ID 217711701. O feito foi saneado na decisão de ID 230793381, oportunidade na qual foi indeferida a gratuidade de justiça postulada pela ré, assim como foi indeferido o pedido de produção de prova oral e pericial. Os autos vieram conclusos. É o breve relatório. DECIDO. Por não haver a necessidade de produção de outras provas e estando o feito maduro, passo ao seu julgamento (art. 355, I, do CPC). Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, adentro a análise do mérito. Houve entre as partes contrato escrito de locação (doc. de ID nº 208913835), ficando acordado o aluguel do imóvel localizado na Avenida W 5, SGAS 902, Bloco C, pelo prazo de 10 anos a partir de 12/09/2018. Ficou entabulado, ainda, o valor mensal da locação, além do pagamento dos encargos acessórios, como água, luz, IPTU/TLP (cláusula décima). É incontroversa a versão fática apresentada na inicial, no sentido de que os réus estão inadimplentes com o pagamento dos encargos locatícios. Em sua defesa, limitaram-se os requeridos a alegar que o valor apresentado pela requerente era excessivo, mas sequer apontaram qual valor entendem por devido e não trouxeram aos autos nenhum documento capaz de corroborar com suas alegações. Tal alegação veio desprovida de qualquer comprovação nesse sentido, prova que seria de sua incumbência, consoante determina o art. 373, II, do Código de Processo Civil. Além disso, alegam os requeridos o direito a retenção de benfeitorias realizadas no móvel locado, tendo em vista sua valorização e a possibilidade de enriquecimento ilícito do locador. Contudo, da leitura atenta do contrato celebrado, verifica-se que as partes ajustaram o



seguinte: CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS Acordam as Partes, com a assinatura do presente, que as obras e benfeitorias descritas nesta Cláusula e também na Cláusula Primeira se incorporarão ao imóvel, daí porque, quando da devolução do mesmo à LOCADORA, o bem não será devolvido em seu estado original, mas sim no estado em que se encontrará após o fim das obras. Parágrafo Primeiro: Em razão do disposto no caput, não caberá ao LOCATÁRIO qualquer indenização e/ou direito de retenção sobre as obras listadas na presente proposta. Todavia, caso no decorrer do Contrato seja necessário realizar qualquer benfeitoria útil e/ou necessária, o LOCATÁRIO, desde já, está autorizado a fazê-las. Como se vê, as partes ajustaram expressamente que as benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário seriam entregues ao locador no final do contrato, incorporando-se ao bem. Além disso, as benfeitorias realizadas pelos réus, tal qual alegaram em sua petição de ID 220442664, ocorreram para ajustar o imóvel para a finalidade que pretendiam executar no local, isto é, uma escola, por isso a realização de diversas obras no imóvel, como a construção de quadra de esportes e a instalação de ar-condicionado. Não se trata, portanto, de benfeitorias úteis ou necessárias que autorizariam a sua retenção, nos termos do art. 35 da Lei 8245/91, mas sim, de benfeitorias realizadas para atender exclusivamente o interesse comercial do locatário. Inclusive, restou assentado no contrato (cláusula primeira, parágrafo primeiro) que as obras e benfeitorias seriam realizadas às expensas do locatário. Nesse contexto, não há que se falar em retenção de benfeitorias, na forma pretendida pelos réus, razão pela qual é despicienda qualquer prova pericial nesse sentido, porquanto incontroverso que foram realizadas com ônus exclusivo dos locatários. No que tange à responsabilidade dos fiadores pelo adimplemento da dívida, certo é que na vigência do contrato de locação, responde o fiador pela garantia dada à locação e, havendo cláusula que estipula a sua responsabilidade até a entrega do imóvel (cláusula décima terceira), responde ele pelos alugueis e demais encargos da locação. Portanto, a responsabilidade do fiador, solidariamente com o devedor, pelo pagamento da dívida, é medida que se impõe. Acresça-se a isto o fato de que não trouxeram aos autos nenhum documento que comprovasse o pagamento dos alugueres e seus acessórios. Com efeito, ao efetivar a locação do imóvel, assumiram os réus os deveres comuns do locatário, especialmente o de pagar pontualmente o preço da coisa locada e seus encargos, como o pagamento do IPTU/TLP. A obrigação de pagar as referidas verbas é patente, pois deriva de imposição normativa (art. 23, I e XII, da Lei nº 8.245/91) e da vontade das partes (contrato de locação). Assim, por força do princípio da força obrigatória dos contratos, em havendo o descumprimento de uma obrigação imputada a um dos contratantes, é lícito à outra parte requerer a dissolução do negócio jurídico. Neste sentido, o professor Sílvio de Salvo Venosa assevera que "quando se imputa culpa ao outro contratante, o demandante pode pedir a resolução do contrato, ou a execução em espécie, quanto a natureza do negócio jurídico permitir, com



a indenização por perdas e danos" (Direito civil, vol. III. São Paulo: Atlas, 2002, pág. 500). Desse modo, configurado o descumprimento do contrato por parte dos locatários, é de se aplicar o disposto no art. 9º, incisos II e III, da Lei nº 8.245/91, devendo ser decretada a desocupação do imóvel locado. Contudo, estamos defronte de um imóvel no qual funciona uma escola e o § 2º do art. 63 da Lei n. 8245/91 estabelece o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano para desocupação do bem, e também a obrigatoriedade de coincidência da desocupação com o período de férias escolares. Nesse contexto, a desocupação do imóvel deverá ocorrer tão somente no final deste ano letivo, tendo em vista que as próximas férias escolares, previstas para o mês de julho, não observarão o prazo mínimo de seis meses estabelecido pela lei de locações. Por derradeiro, no tocante ao ressarcimento de eventuais danos materiais decorrentes de avarias no imóvel, não vejo como acolher o pedido neste momento, porquanto se trata de pedido de sentença condicional, o que inviabiliza a sua prolação. Ora, há eventos futuros e incertos, quais sejam, identificar se há algum dano no imóvel, não sendo possível neste momento efetivar a condenação da parte requerida ao cumprimento de obrigação. Este é o típico pedido que deflui na prolação de sentença condicional, a qual seria nula. Todavia, nada impede que o autor, após apurar a existência de algum dano no seu imóvel, ajuíze a ação cabível a fim de ver resguardado o direito a que faz jus. Portanto, merece acolhimento a pretensão deduzida pelo autor, a fim de decretar a rescisão do contrato e o despejo do imóvel, nos termos do § 2º do art. 63 da Lei n. 8245/91, e a condenação dos requeridos no pagamento dos alugueres inadimplidos e seus acessórios. DO DISPOSITIVO Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e DESCONSTITUO o contrato de locação firmado entre as partes. Em consequência, DECRETO a desocupação do imóvel, com base no art. 63, § 2º, da Lei nº 8.245/91. A data efetiva será apreciada no momento do cumprimento. CONDENO os réus, solidariamente, ao pagamento dos encargos da locação (alugueis e acessórios) vencidos até a data da efetiva desocupação do imóvel, bem como ao pagamento da multa contratual estabelecida na cláusula décima quarta do contrato (ID 208913835), cujo valor deverá ser devidamente corrigido e acrescido de juros de mora e multa de 2%, nos termos da cláusula 5ª, parágrafo 3º, do contrato. Os valores devidos devem ser apurados em sede de liquidação de sentença, na forma do art. 509, § 2º, do Código de Processo Civil. Em consequência, resolvo o mérito na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Arcarão os requeridos com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Após o efetivo cumprimento e o recolhimento das custas finais, remetam-se os autos ao arquivo. Publique-se. Registre-se e intimem-se. GIORDANO RESENDE COSTA Juiz de Direito





ID DJEN: 276520646

Gerado em: 02/08/2025 14:39

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0736062-86.2024.8.07.0001

