



Número: **0751946-92.2023.8.07.0001**

Classe: **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA**

Órgão julgador: **25ª Vara Cível de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 416, 4º Andar, ala B, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **18/12/2023**

Valor da causa: **R\$ 403.411,91**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, Despejo por Inadimplemento**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| ASSOCIACAO DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL (AUTOR) | |
| | CRISTIE NE DO NASCIMENTO LEITE (ADVOGADO) LUIZ GUSTAVO LIMA VIEIRA E CRISTIE NE DO NASCIMENTO (ADVOGADO) RENATA ANDRADE DE AZEVEDO (ADVOGADO) |
| RODRIGO RODRIGUES FERREIRA GOMES (REU) | |
| ADRYANA RODRIGUES LEONY (REU) | |
| INSTITUTO DE EDUCACAO LK LTDA - EPP (REVEL) | |
| | DANIEL TAVARES SILVA PARREIRA (ADVOGADO) KARLA DA SILVA LIMA (ADVOGADO) |
| ERLI FERREIRA GOMES (REU) | |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|--------------------------|----------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 222068128 | 07/01/2025 18:06 | Sentença | Sentença |



Número do processo: 0751946-92.2023.8.07.0001

Classe judicial: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA

AUTOR: ASSOCIACAO DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL

REUS: INSTITUTO DE EDUCACAO LK LTDA - EPP e outros

SENTENÇA

Trata-se de ação de Despejo cumulada com Cobrança, proposta por ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DO SENADO FEDERAL em desfavor do locatário INSTITUTO DE EDUCAÇÃO LK LTDA - EPP e dos fiadores RODRIGO RODRIGUES FERREIRA GOMES, ADRYANA RODRIGUES LEONY e ERLI FERREIRA GOMES, partes qualificadas nos autos.

Narra a autora que, em 19.12.2019, celebrou com o Instituto de Educação LK Ltda EPP – LITTLE KIDS contrato de locação do imóvel localizado no SCES Trecho 01, Lote 07, Setor de Clubes Sul, Brasília/DF, bem como dos bens móveis que guarneciam o estabelecimento. Informa que o demandado se encontra inadimplente desde agosto de 2020 e que os débitos locatícios referentes ao período de agosto de 2020 a abril de 2023 são objeto da ação monitória de nº 0717061-52.2023.8.07.0001, em trâmite perante o Juízo da 23ª Vara Cível de Brasília. Descreve que além da inadimplência o réu promoveu indevidamente "(a) realização de obras sem prévia autorização da administração da autora; (b) não transferência do registro e/ou licenciamento para exercício da atividade junto ao GDF e não pagamento da taxa de funcionamento nas datas aprazadas, bem como água, luz e outras despesas; (c) publicização de imagens da ré em outdoors e pinturas no imóvel sem prévia autorização da administração da autora; (d) não promoção da associação dos pais de alunos junto à autora". Requer, em antecipação da tutela, a desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, sob pena de uso de força policial e aplicação de multa; subsidiariamente, que o demandado se abstenha de utilizar as dependências do clube. No mérito, requer a confirmação da tutela, a desocupação do imóvel, a condenação do demandado ao pagamento dos encargos locatícios no valor de R\$ 163.411,91, bem como dos vincendos, da multa contratual de R\$ 240.000,00 e dos ônus sucumbenciais.

Sobreveio decisão de ID nº 182423495, que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela.



O locatário restou citado ao ID nº 183038518 e os fiadores RODRIGO, ADRYANA e ERLI restaram citados via edital ao ID nº 193820607.

Representados pela Curadoria Especial, os réus RODRIGO, ADRYANA e ERLI ofertaram contestação sob a prerrogativa da negativa geral (ID nº 200831451).

Foi proferida a decisão saneadora de ID nº 204507938, que decretou a revelia do réu INSTITUTO.

Em seguida, o réu compareceu aos autos e apresentou manifestação ao ID nº 209990630. Suscita a nulidade da citação, porquanto teria sido recebido o mandado por pessoa estranha ao seu quadro de pessoal e, subsidiariamente, que seja recebida como intervenção do revel. Alega litispendência parcial com os autos de nº 0717061-52.2023.8.07.0001. Juntou depósitos para fins de purga da mora. No mérito, sustenta que não houve descumprimento do contrato além do atraso no pagamento dos encargos locatícios. Pugna pela extinção do feito pela perda do objeto. Juntou documentos.

Contraditório ofertado pela autora ao ID nº 221616405.

É o relato dos fatos juridicamente relevantes. **Decido.**

Da Nulidade da Citação

Como é cediço, a citação é ato personalíssimo, corolário do princípio do contraditório e do devido processo legal, não se admitindo qualquer desconfiança acerca da sua regularidade, sob pena de macular o feito com vícios transrescisórios que, *"por sua gravidade, podem vir a ser reconhecidos inclusive após o biênio decadencial da ação rescisória, ou seja, a qualquer termo, seja mediante ação própria (querela nullitatis), seja no curso da execução ou cumprimento de sentença"* (REsp. 1.625.033/SP).

No entanto, a Lei Processual vigente, atenta à prevalência da efetividade da jurisdição em detrimento do mero excesso de formalismo, expressamente determina o reconhecimento da validade do ato se, realizado de outro modo, for alcançada a sua finalidade (art. 277, do CPC). Inclusive admite-se a aplicação sistemática da Teoria da Aparência, citação indireta na pessoa do agente de portaria, por hora certa, edital, por correio eletrônico e, mais recentemente, comunicações processuais através de aplicativos de mensagem e outras plataformas digitais.



Pois bem. A ré não refuta que se encontra estabelecida no endereço diligenciado no mandado, ainda que indique sede em outro endereço, mas alega desconhecer a terceira que recebeu a correspondência em seu nome no dia 29.12.2023, Sra. Sabrina Silva, Identidade nº 4.468.407. Veja-se que o agente postal dirigiu-se ao endereço e entregou o mandado à pessoa que se apresentou como autorizada a receber as correspondências, sem qualquer ressalva, a atrair a presunção de que detinha poderes suficientes para receber a citação em nome da pessoa jurídica ré, sendo indiferente a existência de relação de emprego formal, pois o que a Lei exige é tão somente a autorização (poderes de receber), tácita ou expressa.

Nesse sentido, pela Teoria da Aparência, considera-se válida e eficaz a citação realizada no estabelecimento da pessoa jurídica, não se exigindo que o recebedor do mandado apresente instrumento escrito com poderes específicos para tanto, tampouco exige-se que seja integrante de seu quadro formal de empregados, bastando que seja pessoa aparentemente autorizada, cujo mandato pode ser verbal, inclusive, *ex vi* do artigo 656 do Código Civil.

A corroborar tal assertiva, são os recentes precedentes desta Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CITAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. MANDADO ENVIADO VIA CORREIO PARA O ENDEREÇO CONSTANTE DOS AUTOS. RECEBIMENTO SEM RESSALVA. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE. VÍCIO. INOCORRÊNCIA. CITAÇÃO VÁLIDA. DECISÃO MANTIDA. 1. Nos termos do Código de Processo Civil, a citação será pessoal, podendo, na ausência do citando, ser feita na pessoa de seu mandatário, administrador, preposto ou gerente. E, deferida a citação pelo correio, e sendo o citando pessoa jurídica, será válida a entrega do mandado a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências. Ademais, nos condomínios edilícios, em regra, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. 2. Em atenção à teoria da aparência, admite-se a realização da citação de pessoa jurídica na sede ou filial da empresa e por meio de pessoa que, ao receber o mandado de citação, não opõe qualquer ressalva ou objeção. 3. Agravo de instrumento conhecido e não provido. (Acórdão nº 1609963, 07184406520228070000, Relatora Desa. SIMONE LUCINDO, 1ª Turma Cível, publicado no DJe 9/9/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NULIDADE DE CITAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. AVISO DE RECEBIMENTO. ENDEREÇO CORRETO. TERCEIRO. TEORIA DA APARÊNCIA. PUBLICAÇÃO DE ATOS PROCESSUAIS SEM INTIMAÇÃO DOS ADVOGADOS CONSTITUÍDOS PELA DEVEDORA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A questão submetida ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consiste em examinar possibilidade do mandado de citação ser recebido por pessoa estranha e que não integra o quadro de empregados da agravante, bem como a necessidade de declaração de nulidade dos atos



processuais praticados supostamente sem a prévia ciência dos advogados indicados pela devedora. 2. Em atenção à teoria da aparência, com efeito, admite-se a realização da citação no endereço da pessoa jurídica e por meio de pessoa ou funcionário que aparenta ter poderes para tanto. 3. A nulidade de atos processuais somente pode ser concebida diante da efetiva constatação de prejuízo em desfavor da parte que a suscita, nos termos do princípio pas de nullité sans grief. 2.1. O legislador integrou o referido brocardo ao ordenamento jurídico brasileiro por meio dos artigos 276, e seguintes, do CPC. Por essa razão, a nulidade deve ser delimitada à extensão do prejuízo efetivamente sofrido pela recorrente. 4. Não houve prejuízo evidente em desfavor da agravante, pois foi concedido prazo aos advogados por ela constituídos para a prática dos subsequentes atos processuais regulares. 5. As alegações articuladas pela recorrente não revelam a ocorrência de prejuízo processual suficiente para justificar a nulidade dos atos processuais praticados pelo Juízo singular, razão pela qual não pode haver a pretendida reforma da decisão agravada. 6. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. (Acórdão nº 1610498, 07183141520228070000, Relator Des. ALVARO CIARLINI, 2ª Turma Cível, publicado no DJe 6/9/2022)

A doutrina de Nelson Nery Júnior e de Rosa Maria de Andrade Nery também não diverge deste entendimento ampliativo, ao entender que, "*para a pessoa jurídica, vale a citação feita na pessoa do gerente ou de quem tenha poderes de administração, ainda que de fato. A norma adotou, expressamente, a teoria da aparência*" (in Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, pág. 793 – destaquei).

Ademais, a robustecer a regularidade do ato e o efetivo conhecimento da ré acerca da lide, consta dos autos diversos acessos pretéritos feitos por sua advogada constituída, Dra. Karla da Silva Lima, devendo suportar as consequências de sua estratégia processual ao optar deliberadamente pela inércia, ou mesmo pela fortuito interno decorrente de sua desorganização administrativa.

Portanto, não há se falar em nulidade da citação realizada nos autos, de maneira que mantenho incólumes os atos praticados no processo, sem prejuízo de que o revel possa intervir no processo a qualquer tempo, conforme regra do artigo 346, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Da Litispendência

Melhor sorte não acolhe ao réu quanto à alegada litispendência.

A parte autora expressamente indica na inicial que o pedido de cobrança formulado cumulativamente nesta ação de despejo refere-se às prestações vencidas e vincendas a partir de



maio de 2023, bem como da multa por infração contratual, a consubstanciar causa de pedir diversa.

Aliás, a rigor do que estabelece o artigo 337 do Código de Processo Civil, nem há se falar em litispendência, pois o pedido injuntivo de nº 0717061-52.2023.8.07.0001 já se encontrava sentenciado no momento da distribuição desta demanda. Deveras, poderia ocorrer a coisa julgada, mas, repisa-se, não há coincidência de causa de pedir (prestações inadimplidas) e pedidos entre as demandas, sendo que a mora já reconhecida na ação monitória serve de fundamento para o pedido de resolução do contrato e despejo, não de cobrança.

Portanto, **AFASTO** a alegação de litispendência e, de ofício, o óbice preclusivo da coisa julgada.

No mais, estão presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, possibilitando o julgamento do processo, independentemente de novas provas.

O locatário, citado, deixou de apresentar resposta ao pedido inicial no prazo legal, autorizando a aplicação dos efeitos da revelia para presumir verdadeiros os fatos alegados pelo autor, sem prejuízo da análise de questões jurídicas ou de se aproveitar a prova produzida desde o seu ingresso nos autos.

Da Mora e da Resolução do Contrato (*rectius*)

A mora do locatário é questão já reconhecida nos autos da ação monitória (0717061-52.2023.8.07.0001), não demonstrado nestes autos que houve efetivo e integral pagamento dos débitos pendentes, ou mesmo que a execução naqueles autos já se encontra garantida e sobrestada (art. 525, §6º, do CPC), de sorte que não há se falar em elisão da mora capaz de impor a continuidade da relação locatícia.

Vale dizer: a mora que fundamenta os pedidos de resolução contratual e de despejo refere-se a todos os encargos locatícios inadimplidos, não se confundindo com as parcelas específicas que amparam o pedido de cobrança cumulado nesta demanda.

Quanto ao valor depositado pela ré nestes autos, também não lhe assiste razão. Isto porque o contrato de ID nº 182382310 indica expressamente que o abatimento dos valores antecipados (R\$ 480.000,00) seria diferido em 48 meses (R\$ 10.000,00), a contar de março de 2020, de modo que sua incidência findou-se em fevereiro de 2024. Não obstante, a ré insiste em aplicar abatimento já



exaurido, de modo que os depósitos de ID's 213587818 e 216833734 não alcançam a integralidade dos alugueis devidos na forma ajustada (R\$ 40.000,00). Ressalte-se que sequer fora juntado comprovante de pagamento dos demais meses alcançados pela cobrança destes autos (alugueis e encargos vencidos desde maio de 2023).

Portanto, não há como reconhecer eficaz a purga da mora, sendo recebidos os depósitos como mero adimplemento parcial do débito existente, em reconhecimento dos pedidos até o limite do pagamento efetuado.

Quanto aos demais encargos locativos (rateio de água, luz e esgoto), consta da Cláusula 12ª, Parágrafo Segundo, do Contrato que a locatária arcaria "*com as despesas das contas de água e de luz, relativos ao imóvel locado, devendo promover a instalação de medidores para tal fim*", sem qualquer previsão da forma de rateio de tais despesas, caso não promovida a individualização do fornecimento do serviço público essencial.

Deveras, ordenamento jurídico não admite o enriquecimento sem causa e a locatária é obrigada, por imperativo da boa-fé objetiva contratual, a ressarcir os gastos havidos em nome da locadora. Todavia, não há como acolher de plano o pedido da autora, pois pautada em planilha elaborada unilateralmente, sem especificar os critérios adotados para mensurar o rateio entre os diversos ocupantes do imóvel, sequer juntou aos autos as alegadas faturas de consumo e respectivo pagamento, prova meramente documental que encontra-se à sua plena disposição e que deveria instruir a inicial (art. 434, *caput*, do CPC) ou mesmo ser juntada em eventual ajuste à decisão saneadora (art. 357, §1º, do CPC).

Como é cediço, o dano material não se presume, pois consubstancia-se em prejuízo econômico efetivamente suportado pela parte, com afetação de seu acervo patrimonial, o que condiciona o pagamento pleiteado, na espécie, à comprovação incontestada de que o desembolso fora realizado, nos termos do artigo 944, do Código Civil.

Nesse sentido, a título de exemplificação, confira-se reiterada orientação jurisprudencial deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DANO MATERIAL. LAUDO DE VISTORIA INICIAL E FINAL. INEXISTÊNCIA. DETERIORIZAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO COMPROVADA. ORÇAMENTOS. NOTAS FISCAIS. PAGAMENTOS. AUSÊNCIA. EXTENSÃO DO DANO MATERIAL. NÃO SE PRESUME. AUTORA NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO. DOCUMENTOS EM SEDE RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO. IMPROCEDÊNCIA. 1. Trata-se de apelação



interposta contra sentença proferida em ação de cobrança que julgou improcedente o pedido de ressarcimento dos danos provenientes da suposta deteriorização do imóvel durante a locação. 2. Consoante o art. 23, incisos III, da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), constitui obrigação da parte locatária restituir o imóvel locado no estado em que foi recebido, porém este dever legal não isenta o locador do ônus de provar os fatos constitutivos de sua pretensão, para fim de ressarcimento pelos eventuais prejuízos alegados, nos termos do art. 373, I, do CPC. 3. Da análise das fotos do imóvel, é provável que o bem não tenha sido entregue em perfeito estado de conservação, porém, não foram juntados os laudos de vistoria inicial e final, não existindo parâmetro para aferir a extensão da alegada deterioração do bem durante a locação. 4. **A parte autora não coligiu aos autos os orçamentos, notas fiscais ou pagamentos realizados para deixar o imóvel conforme o estado de conservação inicial, de modo que não ficou comprovado o fato constitutivo do direito da apelante/autora (art. 373, I do Código de Processo Civil).** 5. Não se conhece de documentos juntados em sede recursal, pois a prova somente pode ser produzida após a petição inicial se, depois do ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 435 do CPC, o que não é o caso sub judice. 6. Recurso de Apelação conhecido e desprovido. (Acórdão nº 1761462, 0707510-04.2021.8.07.0006, Relator Des. CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO, 1ª Turma Cível, publicado no DJe 05/10/2023)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA. PESSOAS COM DEFICIÊNCIA VISUAL. RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PROVA TESTEMUNHAL. REJEIÇÃO. RÉU REVEL. CULPA EXCLUSIVA DO RÉU. NÃO COMPROVADA. DANOS MATERIAIS EM RAZÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. ALAGAMENTO DO IMÓVEL EM RAZÃO DE CHUVAS. TELHADO. DANO MATERIAL NÃO SE PRESUME. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 944 DO CC.[...] 4. Do dano material. 4.1. A despeito do fato de que o prejuízo deva recair ao locador em face de eventos da natureza, ainda assim os autores não comprovaram, por prova documental (notas fiscais), a extensão do dano suportado. 4.2. Pelas provas colacionadas aos autos (fotos e vídeos), não há como mensurar valores exatos e a extensão do danos para eventual ressarcimento. 4.3. Cumpre mencionar que a indenização por danos materiais não pode ser presumida, mas deve ser demonstrada por prova documental, no caso, as notas fiscais dos bens danificados. Inteligência do artigo 944 do Código Civil: Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano.4.4. Jurisprudência: " [...]

5. **O dano material**



não se presume, dependendo de prova robusta do prejuízo patrimonial que foi efetivamente suportado para que ele venha a ser indenizado." (20160110943220, Relatora Desembargadora Fátima Rafael, DJE: 10/10/2018). 5. Para que haja incidência da multa prevista na cláusula penal é necessário que haja voluntariedade para a resolução da relação material firmada entre os sujeitos, o que não se verifica no caso, haja vista que a extinção da relação se deu em face de caso fortuito ou força maior. 5.1. Sentença mantida. 6. Apelo improvido. (Acórdão nº 1280555, 07026581420198070003, Relator Des. JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, publicado no DJe 15/9/2020)

Ressalta-se que não se olvida, na hipótese vertente, da existência de dano material suportado pela locadora. Todavia, não está satisfatoriamente comprovado nos autos o efetivo dispêndio das quantias que a autora pretende ser ressarcida a título de rateio de despesas com água, luz e esgoto, a atrair a improcedência do pedido nesse ponto.

Da Cláusula Penal

Em relação à multa prevista na Cláusula 18ª, forçoso reconhecer que a autora não comprovou infração contratual apta a ensejar a sua incidência.

Veja-se que o inadimplemento das obrigações pecuniárias (Item I) atrai penalidade específica (Cláusula 16ª), ressalva já indicada no próprio contrato, inclusive, sob pena de ocasionar *bis in idem*.

A alegação de que foram erigidas obras no imóvel sem autorização (Item IV) prévia não encontra confirmação na prova dos autos, oportunizada na forma do art. 434, *caput*, do CPC, ou mediante ajustes à decisão saneadora (art. 357, §1º, do CPC). Veja-se que a mera fixação de identificação visual na fachada do imóvel ocupado não caracteriza intervenção capaz de prejudicar "*a imagem do clube*" (Cláusula 20ª, item IV). Eventual pendência administrativa nas autorizações legais de funcionamento (Item VIII) é questão circunscrita ao interesse jurídico do Estado, carecendo à autora legitimidade para exigir em nome da Administração Pública. Aliás, a instituição encontra-se ativa desde 2020, a presumir que detém autorização legal para funcionamento, máxime em razão da própria atividade regulada que desenvolve (educação infantil), fiscalizada com regularidade pelo Poder Público (art. 282 da Resolução nº 2/2023 do Conselho de Educação do Distrito Federal).

Por fim, quanto à infração ao disposto no Item XIII, cabe ressaltar que a cláusula veicula obrigação genérica contrária aos preceitos de ordem constitucional que garantem a liberdade



contratual, associativa e de iniciativa econômica.

Ora, o contrato típico de locação de imóvel firmado pelas partes destina-se à exploração comercial – "*CLÁUSULA 2ª. A presente locação tem natureza comercial e destina-se restritivamente para fins de prestação de serviços de educação infantil*" –, de modo que a limitação pretendida pela locadora configura desarrazoada interferência na liberdade de iniciativa do empreendedor. Ademais, impor aos contratantes do serviço educacional a prévia vinculação à entidade locadora ofende a liberdade individual de associação, sendo exigência incompatível com a ordem constitucional. Por fim, impor à locatária o dever de promover a associação compulsória dos consumidores ofende texto expresso da Lei nº 8.078/90 (art. 39, inc. I), de modo que não deve prevalecer cláusula contratual que prevê comportamento contrário ao ordenamento jurídico.

Firme em tais razões, a cobrança da cláusula penal genérica e ilegítima não comporta acolhimento.

No mais, da análise dos autos, verifica-se que restou devidamente demonstrado pela autora a existência da relação jurídica entre as partes, de parte da dívida e de seu vencimento, sendo certo que o réu não afastou o direito reclamado e não se vislumbra quaisquer outros lapsos ou irregularidades nos pedidos inaugurais, de modo que se impõe o acolhimento parcial da pretensão autoral em relação à cobrança dos locativos e resolução do contrato, com conseqüente despejo.

Por fim, no que diz respeito aos efeitos da mora (*ex re*), cabe ressaltar que o contrato de locação representa obrigação positiva e líquida, com vencimento certo, devendo os juros moratórios, bem como a correção monetária, incidir a partir da data de vencimento de cada prestação, em subsunção ao artigo 397 do Código Civil.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos da inicial para decretar a resolução do contrato de locação e, em consequência, determinar que o réu desocupe o imóvel, no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias** (art. 63, §2º, da Lei nº 8.245/91), contados de sua notificação pessoal, sob pena de despejo compulsório, a ser efetivado nas próximas férias escolares (julho/2025). Com fundamento no artigo 323, do Código de Processo Civil, condeno ainda os réus, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis vencidos desde maio de 2023, bem como dos vincendos e não pagos até a data da desocupação do imóvel, acrescidos de correção monetária pelo índice adotado por esta Corte de Justiça e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada parcela, devida ainda multa contratual de 2% sobre o saldo devedor (Cláusula 16ª). Em consequência, resolvo o feito com apreciação do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em face da sucumbência recíproca e equivalente, ambas as partes suportarão o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, em partes iguais (50% para cada polo da demanda), nos termos do artigos 85, §2º, e 86, *caput*, ambos do Código de Processo Civil. Os honorários devidos pela



autora serão distribuídos na proporção de 2/3 em favor da Curadoria Especial e 1/3 para o advogado do réu INSTITUTO.

Interposto recurso de apelação, intime-se a parte recorrida a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias, remetendo-se em seguida os autos ao Eg. TJDFT.

De imediato, expeça-se mandado para intimação pessoal do INSTITUTO, a fim de que desocupe o imóvel objeto da lide, nos termos e prazos desta sentença. Transcorrido o prazo sem que haja desocupação voluntária, promova-se o despejo, independentemente de nova conclusão.

Independentemente do trânsito em julgado, expeça-se ainda ordem de transferência dos depósitos incontroversos em favor a entidade locadora (CNPJ/Pix nº 00.099.465/0001-41). Remeta-se via plataforma BankJus.

Publique-se. Intimem-se.

[assinado digitalmente]

Júlio Roberto dos Reis

Juiz de Direito

