



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
3ª Vara Cível de Gurupi

Rua 3, esquina com a Rua 07, Quadra 05, 00, Novo Prédio Fórum - Bairro: Park Filó Moreira - CEP: 77421-062 - Fone: (63)3142-2526 - Whatsapp (63) 991166518 - Email: civel3gurupi@tjto.jus.br

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO Nº 0017962-20.2025.8.27.2722/TO

AUTOR: TEREZA PEREIRA RODRIGUES (ESPÓLIO)

REPRESENTANTE LEGAL DO AUTOR: VALTER ARAUJO RODRIGUES (INVENTARIANTE)

RÉU: BANCO DO BRASIL SA

SENTENÇA

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento proposta pelo ESPÓLIO DE TEREZA PEREIRA RODRIGUES, representado por seu inventariante VALTER ARAÚJO RODRIGUES, em desfavor BANCO DO BRASIL S/A.

A parte Autora alega, em síntese, que firmou contrato de locação de imóvel comercial com o Requerido, tendo por objeto o bem situado na Avenida Bernardo Sayão, nº 300, Centro, Aliança do Tocantins - TO. Aduz que, por força de aditivo contratual datado de 05/09/2023, o aluguel mensal foi fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento no último dia do mês de competência, estendendo-se a vigência do pacto até 31/03/2029.

Informa que o Requerido incorreu em mora quanto ao pagamento das contraprestações locatícias correspondentes aos meses de março, abril, maio e junho de 2024, bem como de agosto, setembro, outubro e novembro de 2025.

Esclarece que a interrupção dos pagamentos ocorreu sob o pretexto de que o imóvel havia sido arrematado em leilão judicial em 28/02/2024 por terceiro nos autos de execução nº 0007502-42.2023.8.27.2722. No entanto, sustenta que o auto de arrematação jamais foi assinado pelo magistrado condutor, não se perfectibilizando a alienação forçada, o que culminou no pedido de desistência da arrematação pelo próprio arrematante, homologado judicialmente em 19/03/2025.

Assevera que, apesar de o réu ter ajuizado ação de consignação em pagamento (nº 0014521-65.2024.8.27.2722), os depósitos judiciais realizados naquela via limitaram-se estritamente ao período de julho/2024 a julho/2025, restando pendente de quitação o débito de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), que engloba os meses supracitados e a multa penal compensatória (cláusula décima terceira). Por fim, pugnou pela concessão de liminar para desocupação e, no mérito, pela rescisão contratual e consequente despejo definitivo do réu.

Com a inicial vieram documentos.

Citado (ev. 27), o BANCO DO BRASIL S/A apresentou contestação. Preliminarmente, arguiu a carência da ação e a falta de interesse processual sob o fundamento de que a notícia de arrematação do imóvel em hasta pública gerou fundada e justa dúvida quanto à titularidade do crédito locatício, o que justificaria a suspensão provisória dos repasses em favor do locador originário para evitar o pagamento indevido. No mérito, sustentou a ausência de mora voluntária e injustificada, defendendo sua conduta de boa-fé.

0017962-20.2025.8.27.2722

18757888.V4



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
3ª Vara Cível de Gurupi

Argumentou que a consignação em pagamento dos aluguéis foi julgada procedente, operando-se a quitação do intervalo de 07/2024 a 09/2025. Salientou que a desocupação forçada do imóvel implicaria severo prejuízo à população local, haja vista que a agência desempenha serviço essencial de relevância social e econômica regional. Pugnou, assim, pela rejeição das pretensões autorais.

Réplica apresentada.

As preliminares foram analisadas e decretada a revelia do Banco do Brasil nos eventos 60 e 90.

É o relatório. Decido.

FUNDAMENTAÇÃO

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria debatida é eminentemente de direito e os fatos relevantes encontram-se devidamente demonstrados pelas provas documentais coligidas aos autos.

As preliminares restaram analisadas por ocasião do saneamento, razão pela qual passo ao mérito.

A relação jurídica material existente entre as partes está consubstanciada no contrato particular de locação predial e seu aditivo de renovação, pelos quais o Espólio cedeu em locação comercial o imóvel em foco ao Banco do Brasil S/A mediante contraprestação mensal ajustada de R\$ 3.000,00.

O cerne da presente lide consiste em aferir a procedência do pedido de rescisão contratual com o correspondente despejo e a cobrança dos aluguéis inadimplidos, em face da justificativa apresentada pelo Banco do Brasil de que suspendeu os pagamentos devido à arrematação judicial do imóvel por terceiro.

No tocante ao momento em que se aperfeiçoa a alienação forçada em leilão judicial, o Código de Processo Civil é taxativo em seu art. 903:

"Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos."

Do comando legal sobredito infere-se que a mera ocorrência da praça e o lance vencedor não operam, de plano, a transmissão da propriedade ou dos direitos de posse e percepção de frutos civis (aluguéis). Tal transmissão exige o preenchimento de requisito formal cumulativo e indispensável: a assinatura do auto de arrematação pelo Magistrado condutor da execução.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
3ª Vara Cível de Gurupi

No caso em apreço, restou sobejamente comprovado que o auto de arrematação eletrônico lavrado nos autos de execução nº 0007502-42.2023.8.27.2722 jamais foi assinado pelo juiz. A ausência do ato formal obstou o aperfeiçoamento da alienação. Diante do impasse jurídico e da instauração de litígio, o próprio arrematante (Antonione Glaydson Ferreira Resende) manifestou desistência expressa da aquisição forçada (com esteio no artigo 903, § 5º, inciso III, do CPC), pleito que foi formalmente homologado por sentença judicial em 19/03/2025, operando-se o integral retorno das partes ao *status quo ante*.

Assim, não tendo a arrematação ingressado no plano da validade e eficácia jurídica, a propriedade e os direitos dela decorrentes permaneceram intangíveis na esfera do Espólio de Tereza Pereira Rodrigues, restando plenamente caracterizada a sua legitimidade para figurar como exclusivo credor dos locativos contratuais durante todo o período.

Nesse exato sentido trilha a jurisprudência pacífica do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins (TJTO), inclusive com pronunciamento direto lavrado em agravo de instrumento decorrente de litígio paralelo entre as mesmas partes:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COMERCIAL POR INADIPLÊNCIA. LEGITIMIDADE DO ESPÓLIO. DÚVIDA DO LOCATÁRIO A QUEM PROCEDER O PAGAMENTO. VALORES DOS ALUGUÉIS QUE FORAM CONSIGNADOS EM PAGAMENTO. (...) 1. A revogação da carta de arrematação anteriormente expedida em processo de execução foi tornada sem efeito, com determinação judicial expressa de restabelecimento do domínio em favor do espólio, o que confirma sua legitimidade ativa para ajuizamento da ação de despejo. (...) (TJTO, Agravo de Instrumento nº 0021322-63.2024.8.27.2700, Relª. Desª. Etelvina Maria Sampaio Felipe, julgado em 13/08/2025)

Evidenciada a exclusiva e inalterada titularidade do crédito locatício pelo Espólio, resta analisar o estado de mora do locatário e as repercussões das decisões exaradas na Ação de Consignação em Pagamento correlata.

Da Ação de Consignação em Pagamento e a Delimitação da Mora

O Banco do Brasil ajuizou da ação de consignação em pagamento nº 0014521-65.2024.8.27.2722.

De fato, a referida ação consignatória foi julgada procedente, reconhecendo-se a suficiência e idoneidade dos depósitos judiciais realizados pelo locatário. Ocorre que o provimento judicial liberatório concedido naquela via possui limites objetivos e temporais bem delimitados.

Conforme se extrai da sentença dos Embargos de Declaração proferida em 2 de fevereiro de 2026 nos autos da consignatória, o Juízo expressamente retificou o dispositivo sentencial para declarar extinta a obrigação locatícia do requerido estritamente em relação às parcelas compreendidas entre julho de 2024 a setembro de 2025 (competências de 07/2024 a 09/2025).

Nas palavras daquele decisor:

0017962-20.2025.8.27.2722

18757888 .V4



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
3ª Vara Cível de Gurupi

"Desta forma, a omissão deve ser sanada para que o dispositivo da sentença passe a abranger todos os depósitos realizados, quais sejam: 07/2024 a 09/2025. Isto posto, (...) DOU PARCIAL PROVIMENTO aos embargos de declaração opostos pelo BANCO DO BRASIL S/A, de modo a alterar parte do dispositivo sentencial declarando como suficientes os depósitos consignados e extinta a obrigação quanto aos pagamentos dos aluguéis de 07/2024 a 09/2025."

Significa dizer que, por força da coisa julgada formada na ação de consignação, opera-se a eficácia liberatória do pagamento (art. 334 do Código Civil) em favor do locatário em relação a tal período específico (julho/2024 a setembro/2025).

Contudo, quanto às competências de março, abril, maio e junho de 2024 (anteriores à consignação) e de outubro de 2025 em diante (posteriores ao interregno consignado), o Requerido manteve-se em estado de inadimplemento absoluto e injustificado perante o locador originário. O Banco do Brasil S/A confessou a ausência de pagamento voluntário e direto dessas competências e não promoveu nenhum depósito judicial apto a afastar a mora sobre esse lapso temporal, tampouco purgou a mora neste feito na oportunidade de contestar (artigo 62, inciso II, da Lei de Locações).

O art. 9º, inciso III, e o art. 23, inciso I, da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991) estabelecem o dever fundamental de adimplemento pontual dos locativos sob pena de desfazimento da avença:

*"Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:
(...) III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;"*

*"Art. 23. O locatário é obrigado a:
I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo convencionado (...)"*

A alegação defensiva de que a agência bancária executa serviços de alta relevância social e que seu despejo acarretaria transtornos de ordem coletiva, conquanto represente circunstância fática ponderável, não possui o condão de isentar instituição financeira de grande porte do dever contratual básico de pagar os aluguéis devidos, tampouco pode impor ao locador privado o ônus de suportar gratuitamente a exploração de seu patrimônio, sob pena de ofensa direta ao direito de propriedade e ao princípio do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos.

Destarte, caracterizado o inadimplemento absoluto de parcelas substanciais da avença, a rescisão contratual e a decretação do despejo compulsório do requerido são medidas imperativas.

DISPOSITIVO

Ante o exposto acolho os pedidos formulados na petição inicial para o fim de:

a) Declarar a rescisão do contrato de locação comercial (e seus aditivos) firmado entre o ESPÓLIO DE TEREZA PEREIRA RODRIGUES e o BANCO DO BRASIL S/A, tendo por objeto o imóvel comercial situado na Avenida Bernardo Sayão, nº 300, Centro, Aliança do Tocantins - TO; e



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
3ª Vara Cível de Gurupi

b) Decretar o despejo do requerido BANCO DO BRASIL S/A, assinalando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel (63, L8245), sob pena de despejo compulsório e desocupação coercitiva.

Em consequência, resolvo o mérito da lide (CPC, art. 487, I).

Em razão da sucumbência condeno o requerido Banco do Brasil S/A ao pagamento das despesas processuais, inclusive honorários advocatícios que arbitro em 15% (quinze por cento) sobre o valor total da condenação, em atenção à complexidade da lide, zelo profissional e tempo exigido para o serviço, com supedâneo no art. 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado a presente sentença, expeça-se de imediato o competente mandado de notificação para desocupação voluntária do imóvel no prazo legal. Findo o prazo sem cumprimento espontâneo pelo réu, proceda-se ao despejo coercitivo, com as cautelas legais de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Gurupi/TO, 20 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por **GERSON FERNANDES AZEVEDO, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **18757888v4** e do código CRC **4a1953d5**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GERSON FERNANDES AZEVEDO

Data e Hora: 20/07/2026, às 11:05:44

0017962-20.2025.8.27.2722

18757888.V4