

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0046438-74.2026.8.19.0000

AGRAVANTES: FIAMMA SERVIÇO DE BUFFET EIRELI E OUTROS

AGRAVADO: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

RELATOR: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES E HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. NÃO CUMPRIMENTO DA TRANSAÇÃO. EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO, NOS TERMOS DO ACORDADO ENTRE AS PARTES. ACERTO DO *DECISUM*, QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento com o objetivo de reforma da decisão, proferida pelo juiz de direito Flávio Pimentel de Lemos Filho, em atuação na 1ª Vara Cível da Regional de Campo Grande - Comarca da Capital, que determinou a expedição de mandado de despejo coercitivo, em razão do não cumprimento do acordo firmado entre as partes e homologado judicialmente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se houve equívoco do juízo *a quo*, ao determinar a expedição de mandado de despejo coercitivo, em razão do não cumprimento do acordo firmado entre as partes e homologado judicialmente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Da análise dos autos, observa-se que o acordo firmado entre as partes (fls. 113/119), homologado pelo juízo *a quo* (fls. 159/160), estabeleceu, em sua cláusula 5ª, que qualquer inadimplemento perpetrado pelos devedores, ora agravantes, na vigência do cumprimento da transação – seja relativo às parcelas

pactuadas ou seja referente aos aluguéis e demais encargos que se vencessem no período –, importaria a imediata expedição do mandado de despejo. **4.** Deste modo, não merece prosperar a tese dos recorrentes no sentido de que o acordo homologado judicialmente teria previsto apenas o pagamento do débito remanescente e de eventuais aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos, já que em contradição com os termos expressos da aludida transação. **5.** De igual sorte, não assiste razão aos agravantes em relação à impossibilidade de expedição de mandado de despejo nos autos da execução de título executivo extrajudicial, já que tal determinação judicial decorre tão somente do inadimplemento do pacto firmado entre as partes e homologado pelo juízo a quo, que detém plena competência para dar cumprimento ao acordo descumprido. **6.** Portanto, tendo as partes firmado transação, com cláusula expressa no sentido de possibilitar o despejo imediato na hipótese de descumprimento (não pagamento), e considerando, ainda, que a decisão homologatória de autocomposição consubstancia executivo judicial, não se vislumbra qualquer equívoco do juízo a quo ao determinar a execução direta da medida, sem necessidade de nova ação de conhecimento ou requerimento em ação própria. Precedentes desta E. Corte Estadual.

7. Forçoso concluir, portanto, pelo desprovimento do presente agravo de instrumento, com a manutenção, *in totum*, da decisão de 1º grau.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

RELATÓRIO E VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por FIAMMA SERVIÇO DE BUFFET EIRELI E OUTROS, para impugnar decisão – proferida pelo juiz de direito Flávio Pimentel de Lemos Filho, em atuação na 1ª Vara Cível da Regional de Campo Grande - Comarca da Capital, nos autos originários nº 0032923-97.2021.8.19.0209 – de rejeição dos embargos de declaração anteriormente opostos pelos ora agravantes (fl. 238), com a consequente manutenção do *decisum* de fl. 217, assim lançadas, respectivamente:

Embargos de declaração tempestivos, que são rejeitados, porque inexistem os vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, na decisão alvejada, que deve permanecer tal como foi lançada e o inconformismo da parte embargante deve ser manifestado pela via recursal própria.

*1. Diante da notícia do descumprimento do acordo homologado a fls. 159, e ainda, em razão do disposto na cláusula 5 do referido acordo, **expeça-se o competente mandado de despejo coercitivo.***

2. Uma vez que o imóvel indicado na cláusula 6.1 do acordo foi penhorado a fls. 103, expeça-se o mandado de avaliação do mesmo.

3. Observem-se que as custas para a expedição dos competentes mandados já foram recolhidas, conforme fls. 182/183.

Razões recursais de fls. 02/11, em que os agravantes sustentaram, em síntese, o descabimento da expedição de mandado de despejo nos autos da execução de título executivo extrajudicial. Defenderam, ainda, que o acordo homologado judicialmente previu apenas o pagamento do débito remanescente e de eventuais aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos, nos termos da parte final da cláusula 5ª da aludida transação firmada entre as partes. Advogaram, por fim, que se encontram presentes os requisitos previstos nos artigos 300 e 995, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Requereram, assim, a atribuição de efeito suspensivo, a obstar a expedição e cumprimento do mandado de despejo coercitivo até o julgamento final do presente recurso. No mérito, pugnaram

pela reforma da decisão vergastada, a fim de afastar a determinação de expedição de mandado coercitivo de despejo no bojo da execução de título executivo extrajudicial.

Decisão de fls. 16/23, a indeferir o efeito suspensivo pleiteado.

Contrarrazões de fls. 29/35, em prestígio à decisão agravada.

É O RELATÓRIO.

O recurso preenche os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, pelo que deve ser conhecido.

Da análise dos autos, observa-se que o acordo firmado entre as partes (fls. 113/119), homologado pelo juízo *a quo* (fls. 159/160), estabeleceu, em sua cláusula 5ª, que qualquer inadimplemento perpetrado pelos devedores, ora agravantes, na vigência do cumprimento da transação – seja relativo às parcelas pactuadas ou seja referente aos aluguéis e demais encargos que se vencessem no período –, importaria a imediata expedição do mandado de despejo, nos seguintes termos:

5. O não pagamento de qualquer uma das parcelas mencionadas na Cláusula 2ª supra, nas datas avençadas, bem como dos aluguéis e encargos locatícios decorrentes da locação vertente que se vencerem durante o prazo de pagamento desta transação, na forma estipulada na Cláusula 2ª, IMPLICARÁ NA IMEDIATA EXPEDICAO DO COMPETENTE MANDADO DE DESPEJO, INDEPENDENTEMENTE DE INTIMAÇÃO, NOTIFICAÇÃO OU QUALQUER OUTRA FORMALIDADE LEGAL. BEM COMO NO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA CONFESSADA NA CLÁUSULA PRIMEIRA, DEDUZIDA EVENTUAL PARCELA JÁ QUITADA, CONCORDANDO, AINDA, O RÉU COM O PROSSEGUIMENTO DA PRESENTE



DEMANDA CONTRA SI COM A CONSEQUENTE EXECUÇÃO, NESTES PROPRIOS AUTOS, DO DÉBITO REMANESCENTE E DE EVENTUAIS ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS VENCIDOS E NÃO PAGOS ATÁ A DATA DA EFETIVA IMISSÃO DA AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL, (...)

Deste modo, não merece prosperar a tese dos recorrentes no sentido de que o acordo homologado judicialmente teria previsto apenas o pagamento do débito remanescente e de eventuais aluguéis e encargos locatícios vencidos e não pagos, já que em contradição com os termos expressos da aludida transação.

De igual sorte, não assiste razão aos agravantes em relação à impossibilidade de expedição de mandado de despejo nos autos da execução de título executivo extrajudicial, já que tal determinação judicial decorre tão somente do inadimplemento do pacto firmado entre as partes e homologado pelo juízo *a quo*, que detém plena competência para dar cumprimento ao acordo descumprido.

Portanto, tendo as partes firmado transação, com cláusula expressa no sentido de possibilitar o despejo imediato na hipótese de descumprimento (não pagamento), e considerando, ainda, que a decisão homologatória de autocomposição consubstancia executivo judicial, não se vislumbra qualquer equívoco do juízo *a quo* ao determinar a execução direta da medida, sem necessidade de nova ação de conhecimento ou requerimento em ação própria.

Neste sentido é o entendimento desta E. Corte Estadual:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO POR SENTENÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU O DESPEJO. RECURSO DO EXEQUENTE. 1. Execução de título extrajudicial. Superveniente transação, homologada por sentença. Descumprimento do acordo. Execução. Pedido de expedição de mandado de despejo e penhora. Decisão que indeferiu



o despejo por entender que a via processual não é a adequada para apreciação e concessão da medida. 2. O acordo celebrado previa que, em caso de inadimplemento, as medidas executivas seriam requeridas na execução, onde o acordo seria homologado, inclusive o despejo. 3. Com a inadimplência do pacto, qualquer um dos Juízos das Demandas que foram objeto do acordo passou a ser competente para dar cumprimento ao que ficou estabelecido no pacto e, principalmente, aplicar as penalidades e disposições previstas em caso de inadimplemento. 4. Acertada a execução direta da medida, sem necessidade de nova ação de conhecimento ou requerimento em ação própria. 5. Reforma. Expedição do mandado de despejo. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

(0007061-96.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). BENEDICTO ULTRA ABICAIR - Julgamento: 17/06/2026 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO. EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO COM BASE EM CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO ACORDO. ALEGADA EXISTÊNCIA DE TRATATIVAS PARA NOVA COMPOSIÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DO CREDOR NOS AUTOS PELO DESINTERESSE NA CELEBRAÇÃO DE NOVO ACORDO E NA REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO PARA SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO QUE PREVÊ CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO. MEDIDA EXECUTIVA LEGÍTIMA. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO. VERIFICADO O DESCUMPRIMENTO

DO ACORDO, FOI DETERMINADA A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE DESPEJO, CONFORME CLÁUSULA PENAL EXPRESSAMENTE PREVISTA NO AJUSTE CELEBRADO ENTRE AS PARTES. A ALEGAÇÃO DA AGRAVANTE DE QUE ESTARIAM EM CURSO TRATATIVAS PARA NOVA COMPOSIÇÃO NÃO ENCONTRA RESPALDO NOS AUTOS, HAVENDO MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DO CREDOR INFORMANDO A INEXISTÊNCIA DE NEGOCIAÇÃO E O DESINTERESSE NA REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. INEXISTINDO CONSENSO ENTRE AS PARTES E ESTANDO CARACTERIZADO O INADIMPLEMENTO DO ACORDO HOMOLOGADO, NÃO HÁ FUNDAMENTO PARA SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. A CLÁUSULA QUE PREVÊ A EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES E O DESPEJO EM CASO DE DESCUMPRIMENTO POSSUI PLENA EFICÁCIA, SENDO LEGÍTIMA A ADOÇÃO DAS MEDIDAS EXECUTIVAS CORRESPONDENTES, CONFORME ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. RECURSO DESPROVIDO.

(0014871-25.2026.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). ANDRE LUIZ CIDRA - Julgamento: 21/05/2026 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESCUMPRIMENTO DE ACORDO. PACTO QUE PREVIA VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA E DESPEJO AUTOMÁTICO. COMPETÊNCIA SUPERVENIENTE DO JUÍZO DA EXECUÇÃO PARA O DECRETO DO DESPEJO. Recurso interposto de decisão que defere expedição de mandado de despejo. Parte se insurge afirmando que o Juízo da Execução não é competente para determinar o desalijo, bem como que ele não é possível em razão da vigência da Lei Estadual nº 9.020/20, apontando ainda para o

fato de que se encontra em Recuperação. A alegação de que está em Recuperação Judicial não socorre a Recorrente porque a hipótese não versa sobre execução de dívida em desarmonia com a Lei nº 11.101/2005, mas de consequência do encerramento abrupto da relação locatícia em razão de inadimplência. Lei Estadual nº 9.020/2020 que não se mostra aplicável uma vez que o artigo 1º restringe sua aplicação às Demandas que foram distribuídas durante o estado de calamidade pública, o que não é o caso. A inadimplência do pacto permite a qualquer um dos Juízos das demandas que foram objeto do acordo o cumprimento do que ficou estabelecido no ajuste, principalmente, a aplicação das penalidades e disposições previstas em caso de inadimplemento. Acordo que previa expressamente a expedição de mandado de despejo no caso de inadimplemento, o que pode ser determinado pelo Juízo desta Execução. Interposição de Agravo Interno da decisão que indeferiu o efeito suspensivo. RECURSO DESPROVIDO, prejudicado o julgamento do recurso de Agravo Interno.
(0022928-08.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). LEILA MARIA RODRIGUES PINTO DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - Julgamento: 19/05/2021 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL)

Forçoso concluir, portanto, pelo desprovido do presente agravo de instrumento, com a manutenção, *in totum*, da decisão de 1º grau.

Pelo exposto, voto no sentido de **DESPROVER O RECURSO**.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO
RELATOR