



Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(íza) da \_\_\_\_<sup>a</sup> VARA  
**CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ-MT**

**HÁ INTERESSE DE IDOSA, A PETICIONÁRIA TEM MAIS DE 70 ANOS DE IDADE, NOS TERMOS DO ART. 71 DA LEI NO 10.741/2003 - ESTATUTO DO IDOSO C/C O ART. 1.048<sup>(1)</sup> DO CPC.**

**ROSEMAR MONTEIRO**, brasileira, natural de São Paulo-SP, nascida em 23/08/1952, filha de Rosina Caruso Monteiro e Marcos Monteiro, divorciada, advogada, CI/RG n° 206.005.341-20, SSP/MT, expedida em 19/09/2024, CNH n° 00362771204, Detran/MT, expedida em 25/02/2022, CPF n° 206.005.341-20, residente na Rua Prof. Rafael Rueda, 150, ap. 501, Ed. Alexandre, B. Bosque da Saúde em Cuiabá-MT, CEP 78050-170, fone +55 65 98126-1107, e-mail roseimagem@gmail.com, por seu(s) advogado(s) infra-assinado(s), mandato incluso, que mantém escritório no endereço declinado no rodapé desta, local que reserva(m) para receber as intimações de estilo (do art. 77, V, do CPC), vem(êm) respeitosamente à presença de Vossa Excelência,

<sup>1</sup> Art. 1.048. Terão prioridade de tramitação, em qualquer juízo ou tribunal, os procedimentos judiciais: I - em que figure como parte ou interessado pessoa com idade igual ou superior a 60



---

propor nos termos nos termos do art. 59 e 62 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991e alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009),

**AÇÃO DE PEDIDO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO,  
C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS**

em face de

**RESTAURANTE BRASA 22 LTDA.**, CNPJ nº 46.653.780/0001-70, JUCEMAT NIRE nº 5120203300-9, com sede Rua Marechal Mascarenhas de Moraes, 278, Duque de Caxias, Cuiabá-MT, CEP 78043-352, representada por seu sócio administrador, Carlos Ivan Ratelli de Oliveira, brasileiro, natural de Faxinal-PR, nascido em 15/10/1984, filho de Carlos Ivan S. de Oliveira e Deborah Christina R. de Oliveira, solteiro, empresário, CNH nº 02661595028, Detran/MT em 04/09/2023, CI/RG nº 15522369, SSP/MT, CPF nº 988.026.741-91, residente na R. Marechal Floriano Peixoto, 1500, Ed. Goiabeiras Tower, ap. 2604, B. Duque de Caxias, Cuiabá-MT, CEP 78043-395, fone +55 65 99982-4348, e-mail ivan@irboats.com.br, aqui denominado

**Requerido 1 e**

**CARLOS IVAN RATELLI DE OLIVEIRA**, brasileiro, natural de

---

(sessenta) anos ou portadora de doença grave, assim compreendida qualquer das enumeradas



Faxinal-PR, nascido em 15/10/1984, filho de Carlos Ivan S. de Oliveira e Deborah Christina R. de Oliveira, solteiro, empresário, CNH nº 02661595028, Detran/MT em 04/09/2023, CI/RG nº 15522369, SSP/MT, CPF nº 988.026.741-91, residente na R. Marechal Floriano Peixoto, 1500, Ed. Goiabeiras Tower, ap. 2604, B. Duque de Caxias, Cuiabá-MT, CEP 78043-395, fone +55 65 99982-4348, e-mail ivan@irboats.com.br, doravante denominado, **Requerido 2**, nos seguintes termos:

## QUESTÃO PRELIMINAR: ART. 1.048 DO CPC<sup>(2)</sup>

1. Preliminarmente a **Requerente REQUER** os benefícios previstos no art. 1.048, I do CPC, tendo em vista ter mais de 70 (setenta) anos de idade, nascida em 23/08/1952 (**doc. 01** e **doc. 02**) conforme comprova a sua Cédula de Identidade:



no art. 6º, inciso XIV, da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988;

<sup>2</sup> Art. 1.048. Terão prioridade de tramitação, em qualquer juízo ou tribunal, os procedimentos judiciais: I - em que figure como parte ou interessado pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos ou portadora de doença grave, assim compreendida qualquer das enumeradas no art. 6o, inciso XIV, da Lei no 7.713, de 22 de dezembro de 1988;



---

## DOS FATOS:

---

2. A **Requerente** locou para o **Requerido 1** em **09/04/2024**, com o prazo de 56 (cinquenta e seis) meses os imóveis, contíguos, descrito no item "**OBJETO**" do anexado **Contrato de Locação de Imóvel Comercial (doc. 03)**, tendo por fiador o **Requerido 2**.

2.1. O valor da locação descrito no item "**DO VALOR DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO**" foi de R\$ 5.000,000 (cinco mil reais), com reajuste anual.

3. Em **dezembro de 2024** o **Requerido** estava inadimplente em **R\$ 9.592,00** (nove mil quinhentos e noventa e dois reais) e propôs à **Requerente** a redução do valor do aluguel, a **Requerente** aceitou reduzir para o valor de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais) por seis (6) meses, obrigando-se a pagar o saldo devedor de **R\$ 9.592,00** (nove mil quinhentos e noventa e dois reais) até **15/01/2025**.

4. A **Requerente** elaborou em **01/01/2025** o "**ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CELEBRADO EM 9 DE ABRIL DE 2024**" (**doc. 08**, anexado).

5. O Aditivo (**doc. 8**) foi enviado via WhatsApp para o **Requerido 2** em **01/01/2025** às **12:58h**, e até esta data não foi devolvido assinado, o que pode ser considerado que o **Requerido 2** não aceitou a redução.

6. Foi enviada notificação em **11/03/2025** ao **Requerido 2** via e-mail [ivan@irboats.com.br](mailto:ivan@irboats.com.br), (**doc. 12**), sem resposta.



7. Foi enviada notificação em 17/04/2025 ao **Requerido 1** da inadimplência (**doc. 10**) que não foi entregue pelo Correios, após três (3) tentativas, 19/04/25, 22/04/25 e 23/04/25 sob alegação "**ausente**".

8. Foi enviada notificação em 17/04/2025 ao **Requerido 2** da inadimplência (**doc. 11**), que não foi entregue pelo Correios em 19/04/2025 com o "**Motivo da não entrega: Destinatário mudou-se**".

9. Novamente em 25/04/2025 (**doc. 13**) foi enviada notificação via e-mail [ivan@irboats.com.br](mailto:ivan@irboats.com.br), ao **Requerido 2**, sendo respondido pelo mesmo em 26/04/2025 (**doc. 14**), sem apresentar proposta efetiva para a solução.

## **DO DIREITO:**

10. Insta ressaltar que a retomada do imóvel por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos locatícios, está previsto na Lei nº 12.112/09 que alterou a Lei nº. 8.245/91, no artigo 62, I.

11. De acordo com a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), o inquilino pode ser despejado após atraso de 30 dias no pagamento do aluguel, desde que o proprietário faça a devida notificação para o pagamento da dívida, vide provas anexadas (**doc. 10, doc. 11, doc. 12 e doc. 13**).

12. Além das conversas via WhatsApp.

13. Não há dúvidas que o **Requerido 1** e o **Requerido 2**



foram notificados para a solução da dívida.

14. O **Requerido 2** postou no Instagram (*quintaldopinho\_*) interesse de negociação do espaço, textual "**Vendo ou Arrendo Bar Montado em funcionamento com quadra de areia (65) 99982-4348**" (doc. 15).

15. O valor da dívida atualizada importa em **R\$ 22.124,57** (vinte e dois mil cento e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos), conforme planilha anexada (doc. 09).

#### **DA AUTENTICIDADE DA(S) CÓPIA(S) JUNTADA(S):**

16. O(s) advogado(s) subscritor(es) da presente petição, declara(m) como autênticas as cópias ora juntadas, nos termos do art. 1.017, I e II c/c art. 425, IV, ambos do CPC, e art. 830 da CLT.

#### **DO PEDIDO:**

17. Diante do exposto a **Requerente** requer:

17.1. o conhecimento e deferimento do pedido feito em Questão Preliminar, conceder os benefícios de tramitação previstos no art. 1.048, I do CPC, tendo em vista ter mais de 70 (setenta) anos de idade;

17.2. a concessão de **Tutela Provisória de Urgência**, em caráter liminar, conforme estabelece o art. 300, § 1º e 2º, do CPC, no sentido de determinar que os **Requeridos** purguem a mora, no valor de **R\$ 22.124,57**



- (vinte e dois mil cento e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos), acrescido das custas processuais (planilha anexada, **doc. 09**) e encargos vincendos no tramite da ação, ou **desocupem voluntariamente** o imóvel, sob pena de despejo coercitivo, dispensando a **Requerente** de prestar caução;
- 17.3. em tempo, determine a citação dos **Requeridos**, nos endereços declinados, para querendo, contestarem os termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão;
- 17.4. a **Requerente** declara deste já o desinteresse na autocomposição, nos termos do § 5º, do art. 334 do CPC<sup>(3)</sup>;
- 17.5. protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente pelos documentos que acompanham a presente, documentos novos, depoimento pessoal do réu, oitiva de testemunhas a ser oportunamente arroladas, perícias, e demais meios que se fizerem necessários ao longo da demanda.
18. Requer finalmente que as intimações de estilo, pessoalmente, ou via imprensa e/ou por meio eletrônico, sejam feitas na pessoa do(s) patrono(s), **Julio Tardin, OAB/MT nº 4.479**,

---

<sup>3</sup> Art. 334. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência. (...) § 5º O autor deverá indicar, na petição inicial, seu desinteresse na autocomposição, e o réu deverá fazê-lo, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência.



no endereço declinado no rodapé desta petição e/ou via o e-mail(s): tardinadv@gmail.com, e **Davi Lodi Rissini, OAB/MT 29994-O**, fone (65) 98423-1321, e-mail lodirissinidavi@gmail.com, com escritório na R. Barão de Melgaço, 2754, sala 805 do Ed. Work Tower, na R. Barão de Melgaço, 2754, B. Centro Sul, Cuiabá-MT, CEP 78020-800, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, § 5º, do CPC.

### **DO VALOR DA CAUSA:**

19. Dá-se à causa o valor de **R\$ 22.124,57** (vinte e dois mil cento e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos).

Nestes termos, requer deferimento.

Cuiabá-MT, 05.05.2025

**Julio Tardin**  
OAB/MT nº 4.479

**Davi Lodi Rissini**  
OAB/MT 29994-O

<b>DOCUMENTOS QUE INSTRUEM ESTA PETIÇÃO:</b>	
<b>Doc.</b>	<b>Referência:</b>
01	DOC 01 CIRG ROSEMAR 19-09-2024
02	DOC 02 CNH ROSEMAR 28-08-2024
03	DOC 03 20240409 CONTRATO DE LOCAÇÃO IVAN assinado
03-01	DOC 03-01 20240410 ENTREGA DO IMÓVEL AO LOCATÁRIO
04	DOC 04 CNH-e CARLOS IVAN RASTELLI DE OLIVEIRA
05	DOC 05 CONTRATO SOCIAL RESTAURANTE BRASA 22
05-01	DOC 05-01 ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL 01-01-2025
06	DOC 06 CARNE IPTU 01.5.14.002.0331.001 PARCELAS 4-8
06-01	DOC 06-01 20250209 R\$ 131,12 IPTU
	DOC 06-02 20250310 R\$ 131,12 IPTU
	DOC 06-03 20250411 R\$ 131,12 IPTU
07	DOC 07 CARNE IPTU 01.5.14.002.0390.001 PARCELAS 4-8
07-01	DOC 07-01 20250209 R\$ 1.119,82 IPTU
07-02	DOC 07-02 20250310 R\$ 1.119,82 IPTU



<b>DOCUMENTOS QUE INSTRUEM ESTA PETIÇÃO:</b>	
<b>Doc.</b>	<b>Referência:</b>
07-03	DOC 07-03 20250411 R\$ 1.119,82 IPTU
08	DOC 08 ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO 20240409
09	DOC 09 DÍVIDA ATUALIZADA 05-05-2024
10	DOC 10 NOTIFICAÇÃO REST BRASA 22 TELEGRAMA MG032342412BR
11	DOC 11 NOTIFICAÇÃO CARLOS IVAN TELEGRAMA MG032343086BR
12	DOC 12 NOTIFICAÇÃO VIA E-MAIL 20250311 11h55
13	DOC 13 20250425 08h13 E-mail notificação
14	DOC 14 20250426 06h00 RESPOSTA NOTIFICAÇÃO IVAN
15	DOC 15 INSTAGRAN COLOCANDO A VENDA O ESPAÇO