



Número: **1040327-87.2025.8.11.0041**

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

Órgão julgador: **9ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **05/05/2025**

Valor da causa: **R\$ 22.124,57**

Assuntos: **Liminar, Despejo por Inadimplemento**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes | Advogados |
|--|---|
| ROSEMAR MONTEIRO (AUTOR(A)) | |
| | DAVI LODI RISSINI (ADVOGADO(A)) JULIO TARDIN (ADVOGADO(A)) |
| CARLOS IVAN RASTELLI DE OLIVEIRA (REU) | |
| | EDUARDO RODRIGUES DA SILVA (ADVOGADO(A)) |
| RESTAURANTE BRASA 22 LTDA (REU) | |
| | EDUARDO RODRIGUES DA SILVA (ADVOGADO(A)) |

| Documentos | | | | |
|------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------|
| Id. | Data da Assinatura | Movimento | Documento | Tipo |
| 193230161 | 08/05/2025 19:23 | Concedida a Antecipação de tutela | Decisão | Decisão |



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
9ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

DECISÃO

Processo: 1040327-87.2025.8.11.0041.

AUTOR(A): ROSEMAR MONTEIRO

REU: RESTAURANTE BRASA 22 LTDA, CARLOS IVAN RASTELLI DE OLIVEIRA

Vistos etc.

Recolhidas às custas, **RECEBO** a petição inicial e dou prosseguimento no feito pelo procedimento comum.

A Requerente celebrou contrato de locação comercial com o Requerido 1 em 09/04/2024, pelo prazo de 56 meses, com valor mensal de R\$ 5.000,00, tendo como fiador o Requerido 2. Em dezembro de 2024, o Requerido 1 estava inadimplente no valor de R\$ 9.592,00 e propôs a redução temporária do aluguel para R\$ 4.000,00, por seis meses, com pagamento da dívida até 15/01/2025.

A Requerente concordou e elaborou um aditivo contratual em 01/01/2025, que foi enviado ao fiador, mas não foi assinado. Notificações foram enviadas aos Requeridos por e-mail e Correios, mas não obtiveram resposta efetiva. A última tentativa de contato com o fiador, em 25/04/2025, foi respondida em 26/04/2025, sem proposta de solução.

Pugna pela desocupação do imóvel.

Com a inicial juntou documentos.



É o relatório.

Decido.

Trata-se de *AÇÃO DE PEDIDO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS*, formulada por **ROSEMAR MONTEIRO** em desfavor de **RESTAURANTE BRASA 22 LTDA**, devidamente qualificados nos autos.

Inicialmente insta destacar que as ações de despejo, tratadas pela Lei do Inquilinato, obedeciam o rito ordinário, assim como estabelece o artigo 59 da lei 8.245/1991: “*Com as modificações constantes deste Capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário*”, contudo o Novo CPC, deixou de prever tal rito, passando tramitar a presente ação pelo procedimento comum, disciplinado no art. 318 e seguintes do NCPC.

Não obstante a regra geral acima elencada, no caso trazido a baila há cumulação de pedidos no processo (despejo e cobrança), sendo aplicável o rito especial previsto na lei de locações, e subsidiariamente, as regras do procedimento comum.

No que tange ao pedido liminar, este tem como requisitos o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*. O primeiro deve ser entendido como a plausibilidade do direito invocado pelo interessado e o segundo como concernente ao fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da demanda, cause à outra lesão grave e de difícil reparação.

O pedido de liminar e de tutela antecipada, que antes do Novo CPC possuíam requisitos diferentes, tiveram a unificação dos elementos nas linhas gerais da tutela de urgência, pela nova lei processual.

O art. 300 do CPC prescreve os requisitos para obtenção da tutela de urgência, vejamos:



*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.***

Destarte, a Lei de Locações foi editada em 1991, época em que o sistema brasileiro ainda não conhecia de forma generalizada a antecipação de tutela. Por isso, naquele momento, considerava-se extremo avanço a possibilidade de imediata realização do despejo, *initio litis*, contudo se exigia várias garantias por considerar medida excepcional.

Parafraseando o professor Luiz Guilherme Marinoni parece evidente que as garantias com que se cerca a Lei de Locações para permitir a tutela provisória (especialmente a de urgência) não tem mais sentido no direito atual. O regime mais simples e amplo, trazido pelo Código de Processo Civil, merece ser aplicado também ao regime de despejo, não havendo o que justifique a exclusão. Note-se que interesses bem menos nobres do que os do proprietário podem ser tutelados, na via ordinária, pela antecipação de tutela, não havendo sentido em oferecer-se tratamento menos eficiente e adequado à locação. (Novo Curso de Processo Civil – vol.3).

Sobre o instituto da tutela antecipada, mais adequado ao rito processual da presente ação, cumpre salientar que visa adiantar os efeitos da sentença, entregando a parte autora a própria pretensão deduzida em juízo, tratando-se, portanto, de tutela com caráter nitidamente satisfativo, já que por meio dela o autor não pretende simplesmente evitar os prejuízos da demora, mas, desde logo, obter a satisfação provisória do direito.

Sobre o tema, Fredie Didier Jr., Paula S. Braga e Rafael A. de Oliveira, leciona em Curso de Direito Processual Civil - Vol. 2, *in verbis*:

“A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada). Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como “fumus boni iuris”) e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora do processo representa (tradicionalmente conhecido como “periculum in mora”) (art.300, CPC)”.

Observa-se que, na hipótese dos autos, se apresenta adequado o deferimento tutela de urgência formulada pela parte autora, no sentido da desocupação liminar do imóvel,



diante do inadimplemento dos aluguéis.

Nesse contexto, o inciso III do art. 9º da Lei nº 8.245/91, autoriza que o contrato de locação de imóvel urbano seja desfeito em decorrência da falta de pagamento do aluguel, transcrevo:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

[...]

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”;

De igual modo, a Lei Federal nº 8.245/91 com as introduções trazidas pela Lei Federal nº 12.112/2009, acrescentou o inciso IX, no artigo 59, permitindo a retomada do imóvel, liminarmente, nos casos de inadimplemento, senão vejamos:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias,

independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

(...)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no

vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

Mais adiante, o art. 64 da referida Lei, com redação dada pela Lei n. 12.112/2009, dispõe que a decisão que decreta o despejo por falta de pagamento de aluguel e encargos **dispensa a prestação de caução nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º.**

*“Art. 64. **Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da***



caução.”

Sobre a matéria é o entendimento do Tribunal de Justiça de Mato Grosso:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO – CONTRATO DE LOCAÇÃO - INADIMPLENCIA CARACTERIZADA – ARTIGO 373, II, CPC/2015 (ANTIGO 333, II, CPC/1973) – INOBSERVÂNCIA DO ÔNUS PROBATÓRIO – ARTIGO 9º, III, DA LEI DE LOCAÇÕES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Dessa forma, havendo falta de pagamento dos aluguéis, nos termos do art. 9º, inc. III da Lei 8.245/91 tem o proprietário do imóvel direito de requerer a decretação de despejo do locatário, bem como a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação nos termos do art. 62 e seguintes da referida lei.(Ap 32403/2017, DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 18/07/2017, Publicado no DJE 24/07/2017)

Tem-se que tais requisitos legais, no presente caso, encontram-se configurados.

O *periculum in mora* torna-se visível com os danos advindos da manutenção na posse do imóvel pelo requerido sem o pagamento da contraprestação devida, (aluguel e consectários locatícios), o que acarreta à requerente excessivo gravame e prejuízo.

Por outro lado, o *fumus boni iuris* em sede de cognição sumária, evidencia-se na relação contratual das partes, demonstrado através do *Contrato de Locação (ID 192803263)*.

Sobre a matéria a jurisprudência:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPEJO - TUTELA ANTECIPADA - ARTIGO 273 DO CPC - POSSIBILIDADE - FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS - PRESENTE HIPÓTESE DO ARTIGO 59, § 1º, III e IX DA LEI 8.245/91 - MULTA DIÁRIA - DENTRO DA RAZOABILIDADE - RECURSO IMPROVIDO. A mora do devedor é motivo para rompimento contratual dando ensejo desocupação do bem, nos termos do que dispõe o art. 9, inciso III, da Lei Federal nº 8.245/91. Presentes as hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei Federal nº 8.245/91 deve ser deferida a liminar de



despejo. Deve ser mantido o valor da multa diária vez que arbitrada dentro dos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade.” (TJMT - AI, 157241/2013, DESA.CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data do Julgamento 26/03/2014, Data da publicação no DJE 02/04/2014) destaquei.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - CONCESSÃO DE LIMINAR - LOCATÁRIO QUE NÃO PURGOU A MORA E TAMPOUCO COMPROVOU QUE HOUVE QUITAÇÃO DOS ALUGUÉIS OBJETO DA AÇÃO - DECRETAÇÃO DO DESPEJO - DECISÃO CORRETA - RECURSO DESPROVIDO. Para evitar o despejo o locatário deve realizar pagamento do débito locatício devidamente atualizado, conforme autoriza o artigo 62, II da lei 8.245/91, de modo que não tendo o inquilino adotado qualquer providência concreta paga purgar a mora ou comprovar que os aluguéis, já haviam sido pagos, a decretação do despejo é medida que se impõe. (AI 135506/2015, DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS, SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 27/04/2016, Publicado no DJE 20/05/2016)

Portanto, analisadas as alegações apresentadas aliadas aos documentos atrelados à inicial, conclui-se que estão presentes os requisitos necessários ao deferimento da tutela antecipada.

Com essas considerações, analisadas as alegações e documentação apresentada, **DETERMINO** que a parte requerida **PURGUE A MORA no valor de R\$ 22.124,57 (vinte e dois mil cento e vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos) ou DESOCUPE VOLUNTARIAMENTE** o imóvel localizado na RUA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES 278 - BAIRRO DUQUE DE CAXIAS CEP 78043-352 - CUIABA/MT, **no prazo de 15 dias.**

Não havendo a desocupação voluntária no prazo assinalado, **expeça-se o Mandado de Despejo**, o qual deve ser cumprido com toda a cautela que se fizer necessária, com diligências de dois (02) Oficiais de Justiça, com reforço policial **se necessário for**, cabendo aos executores da Ordem Judicial todo o cuidado que se poderia exigir em situações desta natureza, evitando-se tanto quanto possível o conflito ou a contenda física.

Caso haja necessidade de reforço com Policiais Militares especialmente treinados, requirite-se mediante Ofício ao Comando da Polícia Militar desta Comarca seja



realizado o estudo da situação e indicado os recursos mínimos necessários para a execução da Ordem Judicial no menor espaço de tempo possível, tudo em conformidade com a Regulamentação levada a termo pela Corregedoria Geral da Justiça e Comando Geral da Polícia Militar.

Deixo de designar audiência de conciliação ou mediação, tendo em vista a especialidade do rito processual.

Cite-se a requerida para apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

Se a parte ré não ofertar contestação, será considerada revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (CPC, art. 344).

Intime-se.

Cumpra-se, expedindo o necessário.

Cuiabá-MT.

Gilberto Lopes Bussiki

Juiz de Direito

