



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
4ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

---

**DECISÃO**

**Processo:** 1032588-73.2019.8.11.0041.

**AUTOR(A):** IVOMAR ALVES DE FREITAS

**RÉU:** ANDRE LUIZ MULLER, FREDERICO MULLER COUTINHO

Cuida-se de **AÇÃO DE DESPEJO C/C AÇÃO DE COBRANÇA C/C PEDIDO LIMINAR** ajuizada por **IVOMAR ALVES DE FREITAS** em desfavor de **ANDRÉ LUIZ MULLER COUTINHO** e **FREDERICO MULLER COUTINHO**.

Alega o autor que, em 12/02/2018, firmou com os requeridos o contrato de locação não residencial dos imóveis denominados “salas comerciais (1903, 1904 e 1905) do Ed. SB Medical e Business Center” – situados à Avenida das Flores, nº 945, bairro Jardim Cuiabá, Cuiabá/MT –, com prazo de 36 (trinta e seis) meses, pelo valor mensal atualizado de R\$6.000,00 (seis mil reais).

Afirma que, desde março de 2019, os requeridos não pagam os aluguéis, além de estarem inadimplentes com os IPTUs e com as taxas condominiais, totalizando, até o mês de junho de 2019, o débito no valor de R\$88.319,42 (oitenta e oito mil trezentos e dezenove mil reais e quarenta e dois centavos).

Requer, em sede liminar, a concessão da tutela de urgência, para determinar que o requerido desocupe o imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias; e para conceder medida cautelar de arresto dos bens móveis que guarnecem os imóveis.

Vieram-me os autos conclusos.



***É o breve relato.***

***Fundamento e decido.***

As hipóteses de despejo liminar estão previstas no art. 59 da Lei n. 8.245/1991, dentre elas a seguinte:

*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.*

No caso, pretende o autor/locador despejar os requeridos/locatários em razão da falta de pagamento dos alugueis vencidos a partir de março de 2019, no valor total, até o mês de junho de 2019, de R\$88.319,42 (oitenta e oito mil trezentos e dezenove mil reais e quarenta e dois centavos).

Extrai-se do documento Id. 22045781, que houve o envio de uma notificação extrajudicial aos requeridos, informando acerca dos débitos a título de alugueis, IPTU e taxas de condomínio em atraso.

Ainda, observa-se que a cláusula de garantia por meio de fiança, contida no contrato de locação (Id. 22045418), não possui eficácia, já que o ajuste não foi assinado pelo fiador, inexistindo, ademais, outras garantias previstas no art. 37 da Lei 8245/91.

Por fim, nos termos do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91, a concessão de liminar para desocupação de imóvel objeto de locação está condicionada à prestação da caução no valor equivalente a três meses de aluguel.



Outrossim, merece rejeição o pedido de concessão de liminar de arresto, porquanto a existência de ações ajuizadas em desfavor dos ora requeridos, por si só, não é apta a demonstrar, a princípio, a sua insolvência civil.

Ante o exposto, **defiro parcialmente o pedido de tutela de urgência, mediante a prestação de caução**, para determinar aos requeridos que, no prazo de 15 (quinze) dias, procedam à desocupação do imóvel objeto da presente demanda – denominados “salas comerciais (1903, 1904 e 1905) do Ed. SB Medical e Business Center”, situados à Avenida das Flores, nº 945, bairro Jardim Cuiabá, Cuiabá/MT (Id. 22045418).

Consigne-se que, nos termos do art. 59, §3º, da Lei 8245/91, o locatário poderá evitar elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62 da Lei 8245/91.

**Oferecida e prestada a caução, expeça-se mandado para cumprimento da liminar.**

Cite-se e intime-se a parte requerida com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, para comparecer à audiência com vistas à conciliação designada para o dia **12/11/2019, às 10h00min – Sala: Conciliação 3**, a ser realizada pela Central de Conciliação e Mediação da Capital (art. 334, CPC), advertindo que o não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, sancionado com multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (art. 334, §8º, CPC).

Intime-se a parte requerente por meio do respectivo o patrono constituído nos autos, da data da audiência acima designada (art. 334, §3º, CPC).

**Ficam as partes cientes de que o comparecimento na audiência, acompanhadas de advogados, é obrigatório.**

Cientifique-se a parte ré de que poderá apresentar petição afirmando o desinteresse na autocomposição, desde que formulada com **10 (dez) dias úteis** de antecedência da audiência, caso em que será dispensada a realização do ato, sendo que em caso de litisconsórcio, o desinteresse deve ser manifestado por todos os litisconsortes (art. 334, §4º, I c.c §6º, CPC).

Consigne-se que, não havendo autocomposição, a parte requerida poderá contestar a presente ação, no prazo legal de **15 (quinze) dias úteis**, a serem computados a partir da audiência de conciliação (art. 335, I, CPC), ou, do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação, quando ocorrer às hipóteses do art. 334, §4º, inc. I,



do CPC, fazendo constar ainda que a não apresentação de contestação importará na aplicação da revelia e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (art. 344, CPC).

Intime-se.

Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data registrada no sistema.

**Vandymara G. R. Paiva Zanolo**

**Juíza de Direito**

