

ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1015994-10.2019.8.11.0000

Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

Assunto: [Locação de Imóvel]

Relator: Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

Turma Julgadora: [DES(A). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, DES(A). GUIOMAR TEODORO E

Parte(s):

[DIEGO OSMAR PIZZATTO - CPF: 710.409.941-72 (ADVOGADO), AGROPECUARIA TROPICAL LTDA - CNPJ: 05.993.188/0001-30 (AGRAVANTE), DISMOBRAS IMPORTACAO, EXPORTACAO E DISTRIBUICAO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS S/A - CNPJ: 01.008.073/0009-40 (AGRAVADO), RN COMERCIO VAREJISTA S.A - CNPJ: 13.481.309/0101-55 (AGRAVADO), ERIVELTO DA SILVA GASQUES - CPF: 522.946.921-87 (AGRAVADO), LEONARDO DE LIMA NAVES - CPF: 047.090.266-37 (ADVOGADO), ANTONIO MARCELO PEREIRA ANDRADE - CPF: 595.943.906-97 (ADVOGADO), MORIEL LANDIM FRANCO - CPF: 249.966.678-18 (ADVOGADO), RENATO DE TOLEDO PIZA FERRAZ - CPF: 227.174.798-80 (ADVOGADO), LEONARDO WARD CRUZ - CPF: 307.329.828-20 (ADVOGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **PROVIDO. UNÂNIME.**

E M E N T A



**PODER JUDICIÁRIO
DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**



1015994-10.2019.8.11.0000

AGRAVANTE: AGROPECUARIA TROPICAL LTDA

AGRAVADO: DISMOBRAS IMPORTACAO, EXPORTACAO E DISTRIBUICAO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS S/A, RN COMERCIO VAREJISTA S.A, ERIVELTO DA SILVA GASQUES

DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS – DESOCUPAÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL – POSSIBILIDADE – PRESENÇA DOS REQUISITOS ELENCADOS NO ARTIGO 300 DO CPC – CAUÇÃO – DISPENSA – FIADOR - GARANTIA INÓCUA – **RECURSO PROVIDO.**

É cabível a tutela de urgência quando comprovadas as situações previstas no art. 300 do Novo Código de Processo Civil - a probabilidade do direito alegado (inadimplemento dos locativos por mais de dois anos) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (impossibilidade de usufruir do imóvel).

A prestação de caução é dispensável, sobretudo se o débito ultrapassa os três meses de aluguel exigidos por lei.

O fato do contrato estar garantido por fiança não afasta a possibilidade de concessão da medida liminar.

RELATÓRIO





**PODER JUDICIÁRIO
DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

1015994-10.2019.8.11.0000

AGRAVANTE: AGROPECUARIA TROPICAL LTDA

AGRAVADO: DISMOBRAS IMPORTACAO, EXPORTACAO E DISTRIBUICAO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS S/A, RN COMERCIO VAREJISTA S.A, ERIVELTO DA SILVA GASQUES

DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

RELATÓRIO

Agravo de Instrumento n. 1015994-10.2019.8.11.0000 de decisão do juízo da 4.^a Vara Cível da Comarca de Cuiabá que, em Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios, indeferiu a liminar em que a agravante visava a imediata desocupação do bem (Id. 20408989).

Alega que firmou contrato de locação com os agravados do imóvel situado na Rua 13 de Junho, nº 116, Bairro Centro Sul, Cuiabá/MT, porém a partir de 05.05.2016 os aluguéis foram pagos em valores abaixo da atualização contratual e desde novembro/2017 estão inadimplentes, até mesmo com o IPTU.

Aduz que preenche todos os requisitos dos arts. 9º, III, e 59, § 1º, IX da Lei n. 8.245/91, e do art. 300 do CPC, para a concessão da medida.

Pede o provimento do Recurso.

Antecipação da tutela recursal indeferida (Id. 20878472).

Contraminuta apresentada no Id. 24915958.



É o relatório.

Des. Rubens de Oliveira Santos Filho

Relator

VOTO RELATOR



**PODER JUDICIÁRIO
DE MATO GROSSO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

1015994-10.2019.8.11.0000

AGRAVANTE: AGROPECUARIA TROPICAL LTDA

**AGRAVADO: DISMOBRAS IMPORTACAO, EXPORTACAO E
DISTRIBUICAO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS S/A, RN COMERCIO
VAREJISTA S.A, ERIVELTO DA SILVA GASQUES**

DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO



VOTO

A agravante se insurge contra o *decisum* que indeferiu a tutela de urgência em que buscava a imediata desocupação do imóvel pelos agravados.

Nos termos do inciso III do artigo 9º da Lei do Inquilinato, a falta de pagamento dos aluguéis autoriza a rescisão do contrato uma vez que a mora é suficiente para autorizar o despejo.

A propósito:

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

(...)

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

E o artigo 59, §1º relaciona os casos que permitem a concessão da tutela antecipada nessas Ações. Confira-se:

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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Assim, é cabível o deferimento da medida requerida desde que atendidas as exigências constantes na Lei do Inquilinato e no artigo 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano.

O primeiro requisito está comprovado pela matrícula e pelo contrato de locação firmado entre as partes em **01.10.2010**, em 2% do faturamento bruto mensal ou no mínimo de R\$ 20.000,00, pelo prazo de cinco anos (até 01.11.2015), anexo aos autos principais (Id. 16567245), e a inadimplência evidenciada nas notificações extrajudiciais encaminhadas aos locatários e ao fiador em 12.06.2018, via AR, nas quais informam o



término da avença, o débito de **R\$ 526.099,22**, com pedido de pagamento imediato e desocupação voluntária em 30 dias, devidamente recebidas em 11.07.2018 (Id. 14652188), 29.06.2018 (Id. 14652281) e 31.07.2018 (Id. 14652306).

Ademais, constam diversos emails enviados aos agravados com solicitação de quitação dos débitos locatícios e de IPTU, os quais nem sequer foram respondidos.

Já o segundo (perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo) reside no fato de que os agravados permanecem no local sem pagar nenhuma prestação à agravante desde novembro de 2017, o que lhe causa inúmeros prejuízos e configura abuso de direito e enriquecimento ilícito.

Não obstante o contrato de locação ser garantido nos termos do inciso II do artigo 37 da Lei de Locações, consta nos autos que o fiador, Erivelton da Silva Gasques, também figura no polo passivo da Ação de Despejo com Pedido de Tutela Antecipada c/c Cobrança (Id. 20412978), logo, é cabível a antecipação da tutela para a desocupação do imóvel ante a notória e precária situação dos agravados/fiador em relação ao elevado valor da dívida.

Assim, deve ser mitigada a norma estabelecida no inciso IX do § 1º do artigo 59 da Lei n. 8.245/91.

Precedentes do TJRS:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LIMINAR INDEFERIDA. ARTIGO 59, §1º, IX, DA LEI DO INQUILINATO. FIANÇA. CASO CONCRETO. INADIMPLEMENTO QUE SE PROLONGA HÁ MAIS DE DOIS ANOS. FIADOR QUE TAMBÉM FIGURA NO POLO PASSIVO DA LIDE. GARANTIA INÓCUA. DISPENSA DE CAUÇÃO. POSSIBILIDADE. DÍVIDA QUE ULTRAPASSA O EQUIVALENTE A TRÊS MESES DE ALUGUEL. NOTÍCIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SUBLOCAÇÃO. DESPEJO LIMINAR QUE ENCONTRA RESPALDO NO ART. 300 DO NPCP. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.”(TJRS – AI Nº 70082426529 - 16ª Câmara Cível - Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler - DJ 14-11-2019)



“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. DESPEJO LIMINAR. DEMONSTRADA A PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. CAUÇÃO. DISPENSA. No caso concreto, há de ser mantida a liminar deferida na origem. A probabilidade do direito, no caso em apreço, milita em favor dos agravados e encontra-se consubstanciada no fato de que está demonstrado o inadimplemento dos locativos por dois anos, de modo que a agravante não vem arcando com a contraprestação devida pelo contrato de aluguel, o que leva à viabilidade de seu despejo liminar, possibilitando-se, no caso concreto, a purga da mora. Da mesma forma, o perigo de dano de difícil composição vem consubstanciado no próprio contexto fático, em que os proprietários do imóvel estão se vendo na impossibilidade de usufruir do seu bem, na posse de terceira que não adimple a contraprestação pelo seu uso, causando prejuízos de considerável monta. Assim, estão preenchidos os requisitos do artigo 300 do CPC/15, razão pela qual de rigor o desprovemento do recurso para manter a ordem de despejo. Dispensável a prestação de caução, sobretudo porque o débito ultrapassa os três meses de aluguel exigidos pela lei. Por fim, o simples fato do contrato estar garantido por fiança não afasta a possibilidade de concessão da medida liminar lastreada na legislação processual civil supra referida. AGRAVO DESPROVIDO.”(TJRS – AI Nº 70082587445 – 16ª Câmara Cível - Relator: Deborah Coletto Assumpção de Moraes - DJ 24-10-2019).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. DESPEJO IMEDIATO DO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. CONTRATO GARANTIDO POR FIANÇA. MITIGAÇÃO DO INCISO IX DO § 1º DO ARTIGO 59 DA LEI N. 8.245/91. VIABILIDADE. (...) 2. Possível mitigar a norma contida no inciso IX do § 1º do artigo 59 da Lei n. 8.245/91 quando a situação fática do processo demonstrar que a manutenção da locação causará prejuízo para ambas as partes. (...) AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.”(TJRS – AI Nº 70077939205 – 15ª Câmara Cível - Relator: Adriana da Silva Ribeiro – DJ 19-09-2018).



“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. DROGARIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LIMINAR. Ratifica-se a decisão que deferiu liminar de despejo, considerando a situação concreta, em que expressivo o débito, sendo declarada a impossibilidade de purgar a mora e noticiada a precariedade da situação financeira da empresa fiadora. A permanência da locatária no imóvel causará danos de grande monta para as duas partes. Agravo desprovido.” (TJRS – AI N° 70075403568 -16ª Câmara Cível - Relator: Ana Maria Nedel Scalzilli – DJ 22/03/2018).

Ademais, conforme a jurisprudência, é dispensada a caução quando o débito superar esse montante.

A propósito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CAUÇÃO. DESNECESSIDADE NO CASO. Considerando que os valores inadimplidos pela locatária ultrapassam o equivalente a 03 meses de aluguel, não há necessidade de prestar caução legal. Precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso provido.” (TJRS – AI N° 70080663818 – 16ª Câmara Cível - Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos – DJ 18-02-2019).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO RESCISÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM COBRANÇA DE LOCATIVOS. DESPEJO MANTIDO. Preenchidos os requisitos para o despejo liminar previsto no art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei de Locações. Contrato inadimplido desde maio de 2017, o que ultrapassa em muito a garantia de caução prestada pelo locatário e dispensa a necessidade de



prestar caução legal pelo locador. Recurso desprovido.” (TJRS – AI N° 70082061276 – 16ª Câmara Cível - Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos – DJ 29-08-2019).

Logo, cumpridos os pressupostos do artigo 300 do CPC, o deferimento do pedido se impõe.

Pelo exposto, **dou provimento ao Recurso para determinar a desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, com a purgação da mora.**

Data da sessão: Cuiabá-MT, 18/12/2019

