

VISTOS,

COMPROVADO o recolhimento das custas processuais (Id. 158025882), passo a analisar a petição inicial.

Trata-se de intitulada “**AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/ LIMINAR**”, ajuizada por **CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CUIABA PLAZA SHOPPING**, em desfavor **ZINZANE COMERCIO E CONFECCAO DE VESTUARIO LTDA**, buscando a concessão de liminar para determinar a desocupação da requerida do imóvel *sub judice*.

Em síntese, a Autora celebrou um Contrato de Locação e Outras Avenças em 27 de agosto de 2018 para o SEB 02093, localizado no piso 2º do Shopping Estação Cuiabá, com duração de 60 meses a partir de 23/10/2018. O Réu concordou em pagar 5% sobre as vendas brutas ou um aluguel mensal mínimo. Reajustes seguem a cláusula 5.2 do contrato. Em caso de atraso, os valores seriam corrigidos com IGP-DI-FGV, juros de 1% ao mês e cláusula penal de 10%.

Narra que a Ré não cumpriu com suas obrigações contratuais, deixando de pagar aluguéis mínimos, energia, despesas comuns, FPP e condomínio, resultando em um débito total de R\$ 50.157,26.

E, após expostos os fatos que amparam sua pretensão, a parte Autora requer, em sede de tutela provisória: “desocupação do imóvel em 15 (quinze) dias, com a apresentação de caução após a concessão da tutela provisória”.

Após, vieram conclusos.

É o necessário.

DECIDO.

Da análise dos elementos e das circunstâncias que envolvem a controvérsia, concluo que o pedido de antecipação de tutela específica **merece acolhimento**.

Com efeito, cumpre referir que, seja qual for o fundamento do término da locação, o meio adequado para ter a posse do bem, no caso de aquisição de imóvel locado, é a ação de despejo, consoante dispõe o artigo 5º da Lei 8.245/1991. Cito decisão do Colendo Superior Tribunal nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. BEM IMÓVEL LOCADO. ALIENAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA PELO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. ART. 8º DA LEI Nº 8.245/1991. RETOMADA DO BEM. PRETENSÃO. AÇÃO DE DESPEJO. VIA ADEQUADA. ART. 5º DA LEI Nº 8.245/1991.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na origem, cuida-se de ação de imissão de posse proposta por adquirente de imóvel alugado, que pretende, após a denúncia do contrato de locação, reaver a posse direta do bem.

3. As questões controvertidas no presente recurso podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e (ii) qual é a via processual adequada para a retomada da posse direta pelo adquirente de imóvel objeto de contrato de locação: ação de imissão de posse ou ação de despejo.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

5. A alienação do imóvel durante a relação locatícia não rompe a locação, que continuará tendo existência e validade, de modo que o adquirente que assume a posição do antigo proprietário tem o direito de denunciar o contrato se assim desejar ou de permanecer inerte e sub-rogar-se nos direitos e deveres do locador, dando continuidade à relação locatícia.

6. O adquirente de imóvel locado tem direito de denunciar o contrato de locação na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, mas só poderá reaver a posse direta do imóvel mediante o ajuizamento da ação de despejo, nos termos do art. 5º da mesma lei, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem.

7. A ação adequada para reaver o imóvel em casos de aquisição de imóvel locado é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão de posse.

8. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1864878 AM 2020/0054346-8, Data de Julgamento: 30/08/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2022)

Em relação à desocupação do imóvel em locação, destaco o teor dos arts. 9º e 59, §1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91, *in verbis*:

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:
(...)

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

Art. 59 (...) - § 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)

Sendo assim, o art. 9º, da Lei n. 8.245/1991, é suficientemente claro ao dispor que a **falta de pagamento dos aluguéis e acessórios da locação no vencimento autoriza a rescisão do contrato.** Ainda, a falta de pagamento de aluguel pelo locatário é hipótese de concessão de medida liminar para desocupação do imóvel.

Cito jurisprudência deste E. TJMT nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – LIMINAR DEFERIDA – AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES REAJUSTADOS E ACESSÓRIOS – SEGURO FIANÇA VENCIDO – AUSÊNCIA DE GARANTIA - PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA CONCESSÃO DO DESPEJO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. **Segundo o art. 59, § 1º, IX da Lei de Locações, é possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento, desde que o contrato esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 da referida lei.** O recorrente não efetuou o pagamento dos aluguéis reajustados, tampouco dos débitos acessórios, conforme previsto no contrato, além de não renovar o seguro fiança, mesmo notificado para regularizar a respectiva pendência, razão pela qual é de rigor a manutenção da ordem liminar de despejo deferida pelo magistrado de primeiro grau.

(TJ-MT - AI: 10238883220228110000, Relator: ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, Data de Julgamento: 22/03/2023, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/03/2023)

Conforme observado no instrumento contratual juntado nos autos (Id. 155669931), trata-se de locação de imóvel para uso comercial pelo prazo de 60 (sessenta) meses, para o qual **foi atribuída garantia, consistente em seguro fiança (cláusula 14.5ª)**.

Dessa forma, por norma, a tutela liminar de despejo não poderia ser deferida, haja vista que a fiança é hipótese de garantia do contrato de locação disposta no art. 37 da Lei n.º 8.245/91, afastando a medida antecipatória de mérito pela literalidade do inc. IX do art. 59 do mesmo *codex*.

No entanto, conforme estabelecido pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Mato Grosso, **o fato de o contrato estar garantido por uma modalidade prevista no art. 37 da Lei de Locação não exclui a possibilidade de concessão da medida liminar**. Cito jurisprudência:

E M E N T A AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS – FALTA DE PAGAMENTO – PEDIDO LIMINAR DE DESPEJO – TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA – ART. 300, CPC – PRESENÇA DOS REQUISITOS ENSEJADORES – DESOCUPAÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL – FIADOR – GARANTIA INÓCUA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. A presença da probabilidade do direito, do perigo de dano e risco de resultado útil do processo (art. 300, CPC), são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela de urgência. **No caso, restou incontroverso o débito de grande monta oriundo do contrato de aluguel firmado entre as partes, bem como a ineficácia da fiança prestada, de modo que o deferimento da liminar de despejo fundada na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação é medida que se impõe.**

(TJ-MT 10221608720218110000 MT, Relator: CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, Data de Julgamento: 27/04/2022, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/04/2022)

Além disso, verifico que consta expressamente no instrumento negocial, especificamente na cláusula 14.5.5, que a locatária, ora requerida, **deverá providenciar, anualmente, no dia 30 de outubro, uma nova apólice de seguro fiança para renovação da garantia**.

No entanto, conforme observado pelo teor da notificação anexa nos autos (Id. 155669936) e pela narrativa da parte autora, **não houve renovação da garantia, não existindo hipótese que impeça a concessão de liminar para despejo.**

Vale destacar que a cláusula 14.5.6 do contrato de locação estabelece que o descumprimento da renovação do seguro fiança constitui falta grave no negócio, podendo a locadora rescindir o contrato e retomar a posse do imóvel. Cito:

14.5.6 O não cumprimento pela LOCATÁRIA do disposto nos itens 14.7, 14.7.1, 14.7.2, 14.7.3, 14.7.4 c/ou 14.7.5 acima, será considerado prática de falta grave e terá a **LOCADORA o direito de, caso assim queira, considerar rescindido o presente contrato e adotar todas as medidas para a retomada do imóvel, bem como, será devida pela LOCATÁRIA, cumulativamente, multa diária equivalente a 10%(dez por cento) do valor do aluguel geral mensal vigente, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, nas normas gerais de locação, e demais instrumentos anexos.**

Dessa forma, ressalto que não há ponto controverso quanto ao cabimento, no presente caso, do **deferimento da liminar de despejo fundamentada na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação**. Cito jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. PERDA DO OBJETO. JULGAMENTO DE MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA. INDEFERIMENTO DE LIMINAR DE DESPEJO. **CONTRATO COM GARANTIA DE FIADOR. GARANTIA INÓCUA/INEFICAZ. FIADOR SEM BENS. DEMONSTRAÇÃO. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. LIMINAR DEFERIDA.** DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. 1 - “Decidido o agravo de instrumento pela Turma Julgadora, prejudicado fica o agravo interno, diante da perda superveniente de objeto.” (N.U 1007430-37.2022.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, SERLY MARCONDES ALVES, Quarta Câmara de Direito Privado, Julgado em 15/06/2022, Publicado no DJE 16/06/2022). 2- O contrato entabulado entre as partes está garantido por fiador, de modo que seria vedada a concessão de liminar de despejo, por força do que estabelece o art. 59, § 1º, inciso IX c/c art. 37, II, todos da Lei nº 8.245/91. **Entretanto, o entendimento deste TJ é de que, em se verificando que a garantia é inócua, pode o despejo ser deferido liminarmente** (RAI 1003273-84.2023.8.11.0000, Julgado em 12/07/2023; RAI 1014074-98.2019.8.11.0000, Julgado em 29/07/2020; RAI 1015994-10.2019.8.11.0000, Julgado em 18/12/2019). 3- Ainda pende de pagamento diversos meses de aluguel, inclusive que se venceram no curso da demanda, o que permite o deferimento do despejo, prevalecendo o contratualmente combinado, sob pena de enriquecimento ilícito do devedor. 4- O que se está por decidir é questão liminar, de modo que possível a análise e eventual deferimento sem necessidade de citação de todos os réus, nos termos do art. 9º, I, do CPC. (TJ-MT - AI: 10131833820238110000, Relator: NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Data de Julgamento: 12/09/2023, Primeira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/09/2023)

Ainda, fazendo uma interpretação sistemática da Lei do Inquilinato com o Código de Processo Civil, observa-se também a possibilidade de concessão da medida liminar de

despejo com base na regra geral contida no art. 300, da Lei Adjetiva, corroborada ainda pelo entendimento firmado do E. STJ.

Dito isto, **adentro na análise do pleito liminar com base nos requisitos de tutela de urgência.**

Para o deferimento da **tutela provisória de urgência**, exige-se a presença dos requisitos enumerados no art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: **(a) a probabilidade do direito alegado pela parte autora e (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.** A tutela de urgência de natureza antecipada, ainda, deve ser passível de reversão, nos termos do art. 300, §3º, do referido código.

No presente caso, tenho que os elementos de prova acostados à exordial dão conta, nesse momento processual de cognição sumária, da **probabilidade do direito da parte Autora para ser decretado o despejo liminar da parte Requerida**, mormente porque, primeiramente, ficou devidamente demonstrada a relação jurídica entre as partes, a qual decorre do contrato de locação de imóvel comercial (Ids. 155669931), assim como ficou comprovada a inadimplência das partes promovidas (Ids. 155669940 e 155669936).

No tocante ao **perigo de dano**, este perfaz evidenciado à medida que a locadora do imóvel, **não está recebendo os encargos que lhe são devidos**, e havendo a permanência do requerido no bem, fruindo dele sem qualquer contraprestação, **incorreria em claro locupletamento ilícito desta parte, assim como, havendo a manutenção das requeridas na posse do imóvel, esta se torna até mesmo injusta.**

Demais disso, ressalto que **a parte Requerente está impedida de exercer a posse direta sobre o bem imóvel de seu domínio, de forma que não conseguem realizar nova locação, não percebem frutos da locação ora em discussão, assim como fica impedida de alienar o bem ou realizar outros negócios jurídicos sobre ele, ainda, há de se ressaltar que, enquanto houver a permanência do Promovido/locatário no imóvel, serão devidos todos os locativos contratualmente previstos, sendo certo que tal acarretaria evolução do débito que já está em situação de inadimplência.**

Por fim, importa evidenciar que ao caso em apreço é totalmente inexistente o **perigo de irreversibilidade** do §3º do art. 300 do CPC, isto porque **os locatários estão cientes do débito em acerca de seu inadimplemento em relação aos aluguéis, razão pela qual não se mostra qualquer justificativa para a permanência da parte Requerida no imóvel.**

Concernente à caução de 3 (três) meses de aluguel, o deferimento da liminar de despejo antes do estabelecimento do contraditório e a possibilidade de defesa é condicionado, por lei, ao caucionamento do juízo, cuja finalidade é a indenização mínima do locatário, a título de perdas e danos, que reverterá em seu favor no caso de reforma da decisão que concedeu liminarmente o despejo, conforme determinada o art. 64, §2º, da Lei do Inquilinato, haja vista se tratar de medida extrema, de prejudicialidade inegável à parte locatária.

No entanto, considerando que o locatário está ciente da falta de cumprimento, bem como levando em consideração o significativo atraso nos pagamentos dos **aluguéis e demais encargos**, que superam o montante de três meses de aluguel, **entendo pela dispensa da apresentação de caução**.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR C/C COBRANÇA POR FALTA DE PAGAMENTO, RESCISÃO CONTRATUAL E DANOS MORAIS – LIMINAR DE DESPEJO INDEFERIDA POR AUSÊNCIA DE CAUÇÃO – INADIMPLÊNCIA SUPERIOR À CAUÇÃO EXIGIDA – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO. **Mostra-se possível, em situações excepcionais, a dispensa da caução prevista no art. 59, § 1º da Lei nº 8.245/91 para a concessão da liminar de despejo, especialmente quando o valor da dívida ultrapassar consideravelmente o valor de 3 meses de aluguel**, como ocorre no presente caso.

(TJ-MT - AI: 10179286120238110000, Relator: ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, Data de Julgamento: 18/10/2023, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/10/2023).

Não há motivos para se falar em perdas e danos, pelo menos nesta fase processual, especialmente porque o requerido tinha conhecimento da dívida e, inicialmente, presumiu-se que demonstrou desinteresse em quitar.

Ademais, após a devida angularização processual e estabelecimento do contraditório, poderá a quantia da caução ora dispensada ser compensada com os débitos inadimplidos, se for o caso, motivo pelo qual não há se falar, na presente hipótese, em prejuízos às Requeridas.

ANTE AO EXPOSTO, nos termos dos artigos 9 e 59, §1º, inciso IX, ambos da Lei n.º 8.245/91 **DEFIRO LIMINARMENTE O DESPEJO da locatária/Requerida ZINZANE COMERCIO E CONFECÇÃO DE VESTUÁRIO LTDA, sublocatários e/ou eventuais ocupantes** do imóvel comercial localizado na Avenida Miguel Sutil, nº 9.300, bairro Santa Rosa, na cidade de Cuiabá/MT, CEP: 78.040-365, Loja SEC02093, 2º andar do Shopping Estação Cuiabá, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei 8.245/91.

EXPEÇA-SE o competente MANDADO DE DESOCUPAÇÃO, CITAÇÃO e INTIMAÇÃO da parte Requerida, a ser cumprido no imóvel comercial localizado na Avenida Miguel Sutil, nº 9.300, bairro Santa Rosa, na cidade de Cuiabá/MT, CEP: 78.040-365, Loja SEC02093, 2º andar do Shopping Estação Cuiabá, para desocupação voluntária e apresentação de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena, respectivamente, de despejo coercitivo e revelia (art. 344 do CPC).

Adverte-se que o despejo liminar poderá ser elidido se, no prazo da desocupação voluntária, efetuar o depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos (Id. 155669940). Deve-se observar o percentual de honorários advocatícios previsto no contrato, os quais, no caso de omissão contratual, ficam desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado (art. 62, II, "d").

No ato do cumprimento, deverá o Oficial de Justiça confeccionar o auto de verificação circunstanciada do estado em que se encontra o imóvel, devendo ainda citar/intimar eventuais sublocatários e/ou ocupantes (art.59,§2º).

Findo o prazo para desocupação, **contado da data da notificação, o mesmo Oficial de Justiça deverá retornar ao imóvel para constatar se houve cumprimento da ordem, e imitar o locador na posse do imóvel (art.66), ou caso contrário, proceder-se-á a desocupação compulsória da parte Requerida, lavrando o competente auto de desocupação e constatação do real estado do imóvel no momento da desocupação, posteriormente entregando o bem em mãos da parte Requerente.(art.65).**

Fica desde já deferido o reforço policial e arrombamento, caso seja necessário, bem como o cumprimento do mandado sob regime de plantão.

Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, *data da assinatura digital.*

YALE SABO MENDES

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: **YALE SABO MENDES**
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDANDHTCDJX>



PJEDANDHTCDJX