

MARIA ESMERIA GARCIA RIBEIRO (REU)

Magistrado(s):

JORGE ALEXANDRE MARTINS FERREIRA

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO 3ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ DECISÃO Processo: 1016899-52.2020.8.11.0041. AUTOR(A): EDIVALDO MACIEL COUTO REU: MARIA ESMERIA GARCIA RIBEIRO Vistos, etc. Trata-se de AÇÃO DE DESPEJO C.C COBRANÇA DE ALUGUÉIS e ACESSÓRIOS C.C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ajuizada por EDIVALDO MACIEL COUTO, em desfavor de MARIA ESMERIA GARCIA RIBEIRO. Para tanto, argumenta é proprietário do imóvel residencial à Rua Projetada A, casa 242, Condomínio Rio Cachoeirinha, Bairro Jardim Imperial, Cuiabá/MT. Sustenta que em meados de 2014 ofertou verbalmente a moradia a requerida pelo preço inicial de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais). Ocorre que, a parte requerida encontra-se inadimplente com os encargos locatícios, sendo que apesar de notificada para o pagamento e desocupação do imóvel tem quedado inerte. Pretende a parte requerente a concessão da tutela de urgência in limine para a realização do despejo da parte ré. Vieram-me os autos conclusos. É o breve relato. Fundamento e decido. As possibilidades de despejo liminar estão estabelecidas no art. 59 da Lei n. 8.245/1991, incluindo, dentre outras, a seguinte hipótese: 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) § 3o No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e 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. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) Na presente ação, pretende o locador despejar o locatário em razão do inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios. Destarte, considerando-se a presença dos requisitos legais para a caracterização da hipótese de despejo imediato prevista no inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei n. 8.245/1991, especialmente porque o contrato firmado não está assegurado com qualquer das garantias previstas no art. 37 da Lei 8.245/91, impõe-se o deferimento da liminar postulada pelo promovente, ficando o despejo condicionado à prestação de caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel, consoante estabelecido no § 1º do art. 59 da Lei n. 8.245/1991. Necessário ressaltar, ainda, que a ordem de despejo poderá ser evitada pelo inquilino durante o prazo para desocupação do imóvel, conforme regra do § 3º, do art. 59, da Lei 8.245/91: "No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e 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". Ante o exposto, defiro o pedido de tutela de urgência, concedendo a parte ré o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo compulsório, ficando a ordem condicionada à prestação de caução equivalente a três meses de aluguel e observada a faculdade prevista no § 3º do art. 59 da Lei n. 8.245/1991. 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 17/08/2020, às 8h30min, 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). Por derradeiro, no que tange ao pedido de Justiça Gratuita, em análise aos documentos juntados ficou demonstrado na verdade o inverso da hipossuficiência alegada, evidenciando uma realidade totalmente diversa da maioria efetivamente pobre deste país, diante disso, INDEFIRO o pedido da assistência judiciária gratuita e, determino a intimação do autor para, em 15 dias, promover o recolhimento das custas processuais iniciais. Intime-se. Cumpra-se. JORGE ALEXANDRE MARTINS FERREIRA Juiz de Direito

Decisão Classe: CNJ-43 OUTRAS MEDIDAS PROVISIONAIS

Processo Número: 1017888-58.2020.8.11.0041**Parte(s) Polo Ativo:**

TOKEN CONFECÇOES LTDA (REQUERENTE)

Advogado(s) Polo Ativo:

MARCELO FERNANDES OAB - SP118880 (ADVOGADO(A))

Parte(s) Polo Passivo:

CONDOMINIO CIVIL PANTANAL SHOPPING (REQUERIDO)

Magistrado(s):

JORGE ALEXANDRE MARTINS FERREIRA

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO 3ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ DECISÃO Processo: 1017888-58.2020.8.11.0041. REQUERENTE: TOKEN CONFECÇOES LTDA REQUERIDO: CONDOMINIO CIVIL PANTANAL SHOPPING Vistos, etc. Trata-se de TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE, proposta por TOKEN CONFECÇÕES LTDA, em desfavor de CONDOMÍNIO CIVIL DO PANTANAL SHOPPING, ambas qualificadas na inicial. Para tanto, aduz que possui com a requerida contrato atípico de locação de espaço para instalação de sua loja no empreendimento comercial Shopping Pantanal celebrado em 27/10/2014, posteriormente aditada, quando ainda vigente, em data de 23/10/2019, pelo prazo de sessenta meses. Sustenta que sempre pagou pontualmente todas as verbas locatícias, bem como os acessórios de locação, todavia, devido o cenário atual, coloca em si a impossibilidade de manter seu histórico de adimplemento pontual e costumeiro. Assim, requer em sede de tutela de urgência a determinação da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias decorrentes do contrato celebrado enquanto pendurarem as determinações de suspensão das atividades. Com a inicial vieram os documentos. É o necessário relato. Fundamento e Decido. Com relação ao pedido liminar de concessão de tutela provisória de urgência, o artigo 300 do NCPC dispõe que: "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". De outro lado, O artigo 305, caput, do CPC, que disciplina a tutela cautelar requerida em caráter antecedente, estabelece: Art. 305. A petição inicial da ação que visa à prestação de tutela cautelar em caráter antecedente indicará a lide e seu fundamento, a exposição sumária do direito que se objetiva assegurar e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Há que se ressaltar que o pressuposto da probabilidade do direito deve ser preenchido cumulativamente com o do perigo de dano ou o do risco ao resultado útil do processo, sendo que a ausência daquele ou da cumulação com ele de qualquer destes inviabiliza a pretensão da parte autora. A Probabilidade do Direito refere-se ao juízo de aparência quanto à questão fática narrada e a sua adequação ao direito pretendido. Sobre esse requisito, Thereza Arruda Alvim leciona que: "Diante das provas já produzidas, o magistrado, no mais das vezes baseado em um juízo de cognição meramente sumário, posiciona-se entre a dúvida e a certeza, mas se sente mais próximo desta. De se ressaltar que a análise não é só dos fatos, pois é também essencial que estes possam conduzir às consequências jurídicas que o autor almeja".[1] Já quanto ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, recorro, mais uma vez, a precisa lição da jurista acima mencionada, confira-se: "O fundado receio de dano, por sua vez, é requisito que se relaciona com o elemento tempo. O receio de dano nasce quando exista a possibilidade de deterioração ou perdimento do direito, que poderá ser prejudicado em decorrência do retardamento da prestação

jurisdicional. Em uma definição mais precisa, seria a potencialidade de lesão (ou perigo de lesão) ao direito (material ou processual) frente à demora. Tal situação justifica a necessidade de pronta intervenção jurisdicional, seja adiantando o próprio provimento, seja protegendo o futuro resultado útil da demanda”.[2] Não obstante, há que se ressaltar que o presente procedimento não possui natureza satisfativa, razão pela qual o autor deve deduzir, a competente ação cognitiva da presente tutela provisória de urgência de natureza cautelar em caráter antecedente, ao que formulou, suscitando que ingressará com demanda que irá versar sobre a revisão contratual, com a projeção no tempo dos eventos que implicarem na ruptura da equação econômica-financeira do negócio jurídico celebrado. Quanto à possibilidade de concessão de liminar no procedimento da tutela cautelar requerida em caráter antecedente, os professores Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero afirmam: “Pode o autor requerer tutela cautelar liminarmente (art. 300, § 2º, CPC) – rigorosamente, uma antecipação da tutela cautelar. Pode o juiz concedê-la inaudita altera parte ou após justificativa prévia. Da decisão cabe agravo de instrumento (art. 1.015, I, CPC).” (Novo código de processo civil – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.p. 319. Negritei.) Diante disso, verifico que a probabilidade do direito da parte autora (fumus boni iuris) está consubstanciada nos documentos colacionados nos autos, ficando nítido que houve alteração na realidade econômica devido a Pandemia do Covid-19 que alastra o mundo, em que uma das medidas para evitar a propagação do vírus, foi o fechamento do comércio, do qual a requerente afere suas rendas, dificultando que a mesma mantenha adimplente com as verbas locatárias. São inúmeros os contratos celebrados em uma realidade econômica e, doravante, executados em um cenário de crise como o vivido pelo Brasil e o mundo em decorrência da pandemia do Coronavírus. Dessa forma, as relações contratuais serão inevitavelmente atingidas, e o cumprimento das obrigações da forma avençada será prejudicado em muitos casos. E, nesse ponto, o artigo 478 do Código Civil é eloquente, ao dispor, em síntese, que, nos contratos de execução continuada, se a prestação se tornar excessivamente onerosa para uma das partes, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, permite-se a sua revisão. É essa a essência do artigo, daí a chamada Teoria da Imprevisão. É verdade que o contrato faz lei entre as partes (pacta sunt servanda), contudo, existe a regra da cláusula rebus sic stantibus, que traduz o entendimento de que o contrato faz lei entre as partes enquanto as coisas permanecerem na forma estabelecida na época do contrato. A cláusula rebus sic stantibus levou a criação da teoria da imprevisão, assim, como bem explica Paulo Nader (2016, p. 105-106): “O princípio da obrigatoriedade dos contratos sofre um abalo com a acolhida, em nosso Direito, da teoria da imprevisão ou cláusula rebus sic stantibus. Nos contratos de trato sucessivo ou a termo, as partes definem obrigações que deverão ser cumpridas muito tempo após, podendo, por isto, se surpreender com mudanças substanciais na ordem social e econômica, que dificultem ou inviabilizem o adimplemento. Eis o enunciado integral da cláusula: “Contractus qui habent tractum successivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus (Nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório entende-se subordinado à continuação daquele estado de fato vigente ao tempo da estipulação). Se, à época da execução das obrigações, a situação fática alterou-se significativamente no plano social, comparativamente à existente à época da formação do contrato, tornando-se a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, admite o Código Civil, pelo art. 478, a resolução do contrato. O credor – réu na ação – poderá pleitear e obter a modificação equitativa das condições do contrato em lugar de seu desfazimento. É a dicção do art. 479 do Códex.” Grifo nosso. Eis uma ementa de acórdão com aplicação da cláusula rebus sic stantibus, prolatado pelo Superior Tribunal de Justiça[...]” “O princípio pacta sunt servanda deve ser interpretado de acordo com a realidade sócio-econômica. A interpretação literal da lei cede espaço à realização do justo. O magistrado deve ser o crítico da lei e do fato social. A cláusula rebus sic stantibus cumpre ser considerada para o preço não acarretar prejuízo para um dos contratantes. A lei de locação fixou prazo para a revisão do valor do aluguel. Todavia, se o período, mercê da instabilidade econômica, provocar dano a uma das partes, deve ser desconsiderado. No caso dos autos, restara comprovado que o último reajuste do preço ficara bem abaixo do valor real. Cabível, por isso, revisá-lo judicialmente.” Grifo nosso. Assim, a aplicação da teoria da imprevisão não leva tão somente à resolução do contrato, e sim, que sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de

executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva. O perigo do dano e a urgência do pedido (periculum in mora) se caracterizam ante a iminente risco de ruína econômica e contágio a terceiros, não se podendo aguardar o normal desenvolvimento do feito. Por outro lado, não vislumbro na antecipação do provimento jurisdicional almejado, o perigo de irreversibilidade, tanto sob o aspecto jurídico quanto sob o aspecto fático, pois que nos termos do art. 296, do CPC, a tutela antecipada pode ser a qualquer tempo revogada ou modificada, surgindo novos fatos que assim autorizem. Posto isto, com fundamento no artigo 300, §2º c/c artigo 303 c/c artigo 305 do novo Código de Processo Civil, DEFIRO em parte o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para suspender parte do contrato de locação entre as partes (a cláusula do aluguel mínimo reajustável e do fundo de promoção e propaganda) por 60 (sessenta) dias, sendo os valores devidos acrescidos nas parcelas futuras no limite de 20% (vinte por cento) até a quitação total, mantendo-se em pleno vigor as demais disposições contratuais. A empresa deverá continuar adimplir o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até ulterior decisão judicial. Cite-se a ré para contestar o pedido em cinco dias e indicar as provas que pretendem produzir (artigo 306, CPC). Efetivada a tutela de urgência de natureza cautelar, a autora terá o prazo de 30 (trinta) dias para formular o pedido principal, que deverá ser apresentado nos mesmos autos, independente do adiantamento de novas custas processuais, sob pena de cessar a eficácia da tutela concedida em caráter antecedente (artigos 308 e 309, NCP). Expeça-se o necessário. Cumpra-se, com a urgência que o caso requer. JORGE ALEXANDRE MARTINS FERREIRA Juiz de Direito [1] Arruda Alvim, Thereza. O Novo Código de Processo Civil Brasileiro – Estudos Dirigidos: Sistematização e Procedimentos / coordenação Thereza Arruda Alvim [et. al.]. – Rio de Janeiro: Forense, 2015. Pag.131. [2] Ob. cit. pág. 131.

Sentença

Sentença Classe: CNJ-131 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Processo Número: 1024675-40.2019.8.11.0041

Parte(s) Polo Ativo:

MUTUA DE ASSISTENCIA DOS PROFISSIO DA ENG ARQ AGRONOMIA (EXEQUENTE)

Advogado(s) Polo Ativo:

IVO SERGIO FERREIRA MENDES OAB - MT8909-O (ADVOGADO(A))
MAX MAGNO FERREIRA MENDES OAB - MT8093/O-O (ADVOGADO(A))
JULIANA ZAFINO ISIDORO FERREIRA MENDES OAB - MT12794-O (ADVOGADO(A))

Parte(s) Polo Passivo:

ELAINE REGINA ARAUJO DE MATOS (EXECUTADO)

Magistrado(s):

JORGE ALEXANDRE MARTINS FERREIRA

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO 3ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ SENTENÇA Processo: 1024675-40.2019.8.11.0041 Autor: MUTUA DE ASSISTENCIA DOS PROFISSIONAIS DA ENG ARQ AGRONOMIA Réu: ELAINE REGINA ARAUJO DE MATOS Vistos, As partes informam que se compuseram amigavelmente, por meio do acordo realizado e encartado nos autos. É o relatório. Decido. HOMOLOGO o acordo entabulado entre as partes para que produza seus jurídicos e legais efeitos, cujas cláusulas e condições passam a fazer parte integrante desta decisão e, por consequência, JULGO EXTINTA esta ação, com fulcro nos artigos 487, III, “b” e 924, inciso II do Novo Código de Processo Civil. Custas, despesas processuais e honorários advocatícios na forma convencionada. Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, procedendo-se as anotações e baixas de estilo. Intime-se. Cumpra-se. Cuiabá/MT, data registrada no sistema. Jorge Alexandre Martins Ferreira Juiz de Direito

Sentença Classe: CNJ-116 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Processo Número: 1016981-54.2018.8.11.0041

Parte(s) Polo Ativo:

JOSELAINE SOUZA DA COSTA (EXEQUENTE)

Advogado(s) Polo Ativo:

MACKSON DOUGLAS BOABAID DE SOUZA OAB - MT20201-O (ADVOGADO(A))

Parte(s) Polo Passivo:

PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGURO E CIA (EXECUTADO)

Advogado(s) Polo Passivo:

LUIZ HENRIQUE VIEIRA OAB - MT26417-A (ADVOGADO(A))

Magistrado(s):