



Número: **0873753-95.2023.8.10.0001**

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

Órgão julgador: **12ª Vara Cível de São Luís**

Última distribuição : **28/11/2023**

Valor da causa: **R\$ 246.351,22**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
R B A CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA (AUTOR)		SAULO GONZALEZ BOUCINHAS (ADVOGADO)	
ROGERIO RODRIGUES LIMA (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10846 2937	12/12/2023 16:50	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



**COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS - 12ª VARA CÍVEL DO TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS**

Fórum Des. Sarney Costa - Avenida Prof. Carlos Cunha, s/n.º, Calhau, São Luís/MA - Telefone: (98) 3194-5502

Processo n.º 0873753-95.2023.8.10.0001

Requerente: R B A CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

Advogado do(a) AUTOR: SAULO GONZALEZ BOUCINHAS - MA6247-A.

Requerido(a): ROGÉRIO RODRIGUES LIMA

**DECISÃO**

Cuida-se de Ação de Despejo proposta por R B A CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA em face de ROGÉRIO RODRIGUES LIMA.

Aduz em síntese a autora que celebrou com o requerido contrato de locação residencial do apartamento "Apartamento número 1.102, do Condomínio Residencial Farol de São Marcos, situado na Rua Maracaçumé, número 07, bairro Ponta do Farol, São Luís/MA, CEP: 65.077-630" pelo prazo de locação de 9 (nove) meses, com início em 26/09/2022 e término 05/06/2013, com o aluguel no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com vencimento todo 05º dia útil do mês subsequente, como também o locatário se obrigou pelo pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos.

Afirma que o locatário não pagou sequer um mês de aluguel, como também não pagou o IPTU do ano de 2023, tendo sido notificado extrajudicialmente via cartório extrajudicial para desocupação voluntária do imóvel em 17.10.2023.

Requeru medida liminar para determinar a decretação do despejo pelo término do Contrato e pelo não pagamento dos aluguéis e encargos locativos, determinando medida liminar de tutela de urgência para que o demandado desocupe o imóvel no prazo de 15 dias sob pena de despejo e no mérito, a declaração de rescisão contratual e a condenação do requerido ao pagamento da importância de e R\$ 223.955,66, acrescidos dos honorários advocatícios de 10% previstos na Cláusula 3.3.1 do Contrato de Locação, totalizando a quantia de R\$ 246.351,22 (duzentos e quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos), bem como das parcelas vincendas e encargos no curso do processo e comprovação de quitação dos encargos oriundos da locação.

Juntou à inicial os documentos de ID's 107391501 a 107393479.

Instado a comprovar a hipossuficiência alegada, manifestou-se no ID 107513960,



após o que, vieram-me conclusos.

É o relatório. Decido.

Fundamento e decido.

Primeiramente, defiro a gratuidade da Justiça.

Nos termos do art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n.º 12.112/2009, será concedida liminar para desocupação em 15 dias, independentemente de oitiva da parte contrária, e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tenham por fundamento exclusivo "*a falta de pagamento de aluguel e acessório 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.*"

Denota-se, portanto, que são requisitos para o despejo liminar, em caso de falta de pagamento: a) depósito de caução correspondente a três aluguéis; e b) ausência de garantia. Presentes tais requisitos, autoriza a lei a concessão liminar, sem oitiva da parte contrária, facultada à parte elidir a liminar por meio da purgação da mora dentro do prazo de 15 dias concedidos para a desocupação do imóvel.

Nota-se, portanto, que *in casu* todos os requisitos legais e que autorizam a concessão de liminar de despejo foram preenchidos. Como se vê, o contrato de locação firmado entre as partes não prevê nenhuma garantia ao passo que o o autor/locatário entrega o próprio imóvel locado à exigida caução.

Assim, DEFIRO o pedido liminar para desocupação imediata do imóvel, uma vez que efetivamente demonstrada nos autos a hipótese prevista no inciso IX do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245/91.

Expeça-se o competente Mandado de Desocupação liminar, a fim de intimar o requerido a desocupar o imóvel locado, sito o Apartamento número 1.102, do Condomínio Residencial Farol de São Marcos, situado na Rua Maracaçumé, número 07, bairro Ponta do Farol, São Luís/MA, CEP: 65.077-630, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo, citando-se a seguir o réu para, querendo, contestar a presente ação, no prazo de 15 dias, sob pena de revelia (arts. 285 e 319 do CPC).

Intime-se e cumpra-se com as cautelas legais.

### **SERVE O PRESENTE DE MANDADO DE INTIMAÇÃO E CITAÇÃO.**

**Expeça-se de termo de caução, tendo por objeto o Apartamento número 1.102, do Condomínio Residencial Farol de São Marcos, situado na Rua Maracaçumé, número 07, bairro Ponta do Farol, São Luís/MA, CEP: 65.077-630, a ser assinado pelo representante legal da requerente, ficando, de logo, autorizada a assinatura eletrônica mediante certificado digital e posterior juntada aos autos.**



São Luis/MA, 12 de dezembro de 2023.

**Juiz Gustavo Henrique Silva Medeiros**

Titular da 12ª Vara Cível

