



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Patrocínio / 2ª Vara Cível da Comarca de Patrocínio

Avenida João Alves do Nascimento, 1508, Cidade Jardim, Patrocínio - MG - CEP:  
38747-050

PROCESSO Nº: 5004685-37.2023.8.13.0481

CLASSE: [CÍVEL] DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM  
COBRANÇA (94)

ASSUNTO: [Locação de Imóvel]

JOSE HUMBERTO ALVES DE SOUZA CPF: 211.031.516-49 e outros

MARCELO TAROSSO CPF: 312.953.308-73

### SENTENÇA

Vistos, etc...

JOSE HUMBERTO ALVES DE SOUZA, TANIA RODRIGUES NUNES e LUIZ GUSTAVO NUNES ALVES DE SOUZA, qualificados na inicial, intentaram a presente ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis em face de MARCELO TAROSSO, também qualificado nos autos, aduzindo em apertada síntese que: os autores locaram ao requerido um imóvel residencial mediante contrato escrito, com termo inicial em 12/11/2021 e final em 12/11/2022. O contrato estabelecia o pagamento de aluguéis mensais no valor de R\$1.400,00, com reajustes pelo índice IGPM.

Os autores alegam que durante o período contratual, o Requerido sempre atrasou os aluguéis do imóvel. Antes do vencimento do contrato, os Requerentes enviaram uma notificação ao Requerido para que desocupasse o imóvel no prazo de 30 dias do recebimento da notificação, manifestando que não possuía interesse em renovar o contrato, diante aos inúmeros atrasos no pagamento de aluguéis.



Ocorre que mesmo após a notificação, o Requerido permaneceu no imóvel sem o consentimento e vontade dos Requerentes, estando, inclusive, atrasado no pagamento de 3 meses de aluguéis até então.

Diante da inadimplência e da resistência em desocupar o imóvel, os autores ingressaram com a presente ação, requerendo a desocupação do imóvel e a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis vencidos e dos que se vencerem até a efetiva desocupação, além de multas contratuais, encargos legais, e despesas relativas ao imóvel (como IPTU, água e energia).

Juntou documentos.

Decisão inicial ao ID 9894111115, que deferiu o pedido liminar de desocupação do imóvel formulado pela parte autora e determinou a citação/intimação da requerida para os termos da ação e para comparecer na audiência de conciliação.

Prestada a caução condicionada ao ID 10030799000.

Citação/intimação do Requerido ao ID 10097499604.

Audiência realizada ao ID 10120256450, com decisão de suspensão do feito para tentativa de realização de acordo.

Manifestação da requerente ao ID 10131124637, informando a não realização de acordo e requerendo o prosseguimento do feito com expedição de mandado de despejo forçado, e deferido o pedido ao ID 10135688845.

Mandado de despejo positivo ao ID 10143699499.

Ao ID 10199949299, transcorreu o prazo legal sem que o requerido tenha apresentado Contestação.

Decretada revelia ao ID 10259466037.

Ao ID 10263832020, a parte autora requereu o julgamento antecipado do feito.

É o sucinto relatório.

DECIDO.

As condições da ação encontram-se presentes, assim como os pressupostos processuais.

O procedimento observou as normas legais, não havendo, pois, quaisquer nulidades a serem sanadas ou declaradas.

O requerido foi regularmente citado, mas não apresentou contestação, configurando a revelia. Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, a revelia acarreta a presunção de



veracidade dos fatos narrados na inicial. Contudo, é importante ressaltar que a revelia não conduz automaticamente à procedência dos pedidos, devendo o juízo considerar os elementos probatórios presentes nos autos.

No caso, os fatos alegados pelos autores foram suficientemente comprovados por meio de documentos, tais como o contrato de locação, a notificação extrajudicial e a planilha de débitos.

O diploma legal que regula a relação jurídica travada entre as partes é a Lei nº 8.245/91, sendo certo que a principal obrigação do locatário é aquela prevista no art. 23, inciso I, qual seja:

*Art. 23. O locatário é obrigado a:*

*I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;*

Portanto, o descumprimento dessa obrigação, somado à ocupação indevida do imóvel após o término do contrato, legitima o pedido de despejo e a cobrança dos valores devidos.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos da inicial, confirmando a liminar deferida e condenando o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação, devendo arcar ainda com o pagamento dos demais acessórios já vencidos, corrigindo-se toda quantia monetariamente, de acordo com os índices da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, a partir do vencimento de cada um dos aluguéis, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Transitada em julgado, archive-se com baixa.

P. R. I.

Patrocínio/MG, data da assinatura digital.

Walney A Diniz

Juiz de Direito

