

Exmo. Sr.
Dr. Juiz de Direito da ____ª Vara
Cível de Londrina.

Pedido de Tutela - Perigo de Morte

Marcos Antonio

Brasileiro, casado, do comércio, portador do CPF sob nº. _____, endereço nesta cidade à Av. Higienópolis nº.____, através de seu advogado abaixo assinado, vem com o devido e habitual respeito, promover com fundamento legal baseado nas disposições dos artigos 23, IV da Lei 8245/91, a presente **Ação de Despejo Por Duplo Fundamento, Infração Contratual e Falta de Pagamento**, contra **Ângela Maria** brasileira, solteira, representante comercial, portadora do CPF sob nº. _____, aduzindo para tanto o que abaixo passa a explicitar:

1: PRIMEIRO FUNDAMENTO - RESUMO DOS FATOS – PERIGO DE MORTE – AGRESSÃO (ESFAQUEAMENTO) COVARDE À SÍNDICA:

1.1: A Ré é locatária do apartamento nº. 201, situado no Edifício _____, à Rua Espírito Santo nº. _____, através de contrato firmado com o Autor, em data de 17/11/2005, com vigência até 20/11/2006, prorrogado desde então por prazo indeterminado.

1.2: Residem no local com a Ré seu companheiro ou esposo, Sr. José Carlos... Por sua vez a síndica do edifício é a Sra. Rosalina ..., brasileira, casada, residente no apartamento 101 no mesmo condomínio.

1.3: Após ser chamada pela janela de seu apartamento de “ladra” pela Ré e seu marido, pois estaria roubando o condomínio, a Sra. Rosalina, síndica se dirigiu até o apartamento do casal com a intenção de prestar-lhes contas dos valores administrados e informar-lhes de outras questões importantes no que tange as suas contas. Após tocar a campainha, aguardou ser recebida dignamente pelo referido casal.

No entanto, repetindo postura agressiva e inconveniente já demonstrada anteriormente, a síndica foi recebida de forma violenta e covarde, sendo brutal e inesperadamente esfaqueada na cabeça pelo marido da Ré, e ainda sofrendo socos, pontapés escada abaixo com a participação desta última.

A agressão somente se interrompeu após os gritos de pavor e socorro do filho da síndica, o menor João Pedro..., de apenas 10 (dez) anos de idade, além da intervenção solidária e oportuna de alguns moradores que correram até as escadas e conseguiram apartar aquela situação.

1.4: A Polícia Militar compareceu no local, e todos foram encaminhados à Delegacia de Polícia, onde prestaram seus depoimentos, sendo importante relatar que nos esclarecimentos prestados pelo marido da Ré, este teve a coragem de afirmar que o filho da síndica de dez anos, (por ser maior do que ele) não permitiu que a briga fosse separada, além de estar portando a faca.

1.5: A referida síndica posteriormente foi encaminhada para o exame de corpo delito junto ao Instituto Médico Legal de Londrina, cujo laudo ainda não se encontra concluído, cuja cópia será anexada oportunamente.

2: NECESSIDADE PREEMENTE DA CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA DO DESPEJO:

2.1: As atitudes do referido casal não se resumem no episódio relatado. Ao contrário, são pessoas agressivas, intolerantes, mal-educadas e perigosas, conforme relato constante do abaixo assinado em anexo, subscrito por 31 (trinta e um) moradores do condomínio, onde temerosos de que possa ocorrer um mal maior, reivindicam junto ao condomínio e junto ao locador, providências enérgicas para interromper este estado de coisa.

Conforme consta do texto deste documento, este casal impõe aos moradores, “medo e terror” além de “insegurança” impedindo que tenham conseqüentemente uma ocupação sadia, tranqüila, pacífica e acima de tudo harmoniosa como se espera de uma comunidade condominial.

A eventual negativa da concessão da tutela antecipada, com conhecimento da Ré e seu marido dos termos deste pedido com relato dos fatos, certamente desencadeará conseqüências imprevisíveis e inevitáveis com absoluta previsão de resultados. Resultados que poderão ser desde simples agressões verbais, físicas e até vias de fato e

perigo de morte diante dos antecedentes, não só contra a mencionada síndica, como também o locador e moradores que subscreveram o abaixo assinado.

Presentes no pedido, todos os elementos da verossimilhança do alegado a que alude o artigo 273 do Código de Processo Civil, a fim de que convença vossa excelência quanto ao deferimento da medida de tutela antecipada. Não só pelo Boletim de Ocorrência, mas principalmente pelo abaixo assinado da maioria das pessoas que habitam o prédio, relatando o perigo, o terror e o medo de conviverem com as referidas pessoas, num mesmo ambiente restrito de pouco espaço de fuga que são os corredores e o interior de elevadores.

2.2: Sobreleva notar que o comportamento da Ré e seu marido caracteriza no âmbito das locações prediais aquilo que denomina-se de **responsabilidade delitual**. Esta figura jurídica foi muito bem definida pelo Extinto Tribunal de Alçada do Paraná, na pessoa do Relator, Desembargador Munir Karam, analisando que, embora não ligada diretamente ao contrato, sobre ele repercute de forma negativa, além do dano físico ao síndico e moral ao locador, concorreu também um segundo elemento, este de natureza subjetiva, que é a má conduta imputável ao inquilino. Isso porque deve este fazer uso normal da moradia, inclusive obedecendo aos princípios de boa vizinhança e uso pacífico do imóvel.

Não o fazendo, segundo o mencionado Relator no Acórdão prolatado na Apelação Cível de nº. 49.962-3 praticou a Ré uma infração contratual sujeita a rescisão do contrato. Segundo ainda a decisão daquele processo, a ocorrência desse fato abre oportunidade para que seja requerido esta rescisão uma vez que o comportamento demonstrado pela Ré e seu marido impôs ao locador como proprietário e aos moradores constrangimento fora do convívio normal entre as pessoas de bem. Isso porque, como dito alhures, é fundamental que o locatário como morador, e pessoas que com ele convivam, guardem os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar a cada possuidor, o sossego, a privacidade, a incolumidade física, a segurança.

Há, por isso, como constou do citado Acórdão, normas convencionais, que constituem lei particular do agrupamento, a serem seguidas por seus ocupantes. Esta norma de convívio, quando infringida é que possibilita o despejo.

2.3: O mesmo Tribunal do Paraná em outra monumental decisão do mesmo Desembargador, em virtude de algazarras, gritarias e ameaças físicas do filho do locatário, também entendeu em decretar o seu despejo. Neste caso baseou-se no depoimento de duas testemunhas vizinhas que se diziam perturbadas e intranquilizadas pela conduta do filho da inquilina.

Entendeu o Tribunal de Alçada do Paraná que estes fatos demonstraram que houve violação à norma contratual. E se tratando de infração grave, posto que prevista expressamente no contrato. Professora JOSÉ DA SILVA PACHECO, citado pelo acórdão, que é necessário

“...estabelecer um critério objetivo e justo para a caracterização da infração grave de obrigação contratual, a fim de se evitar a flutuação arbitrária e opinativa, que traz um clima de insegurança e instabilidade, e a fim de possibilitar às partes um procedimento seguro, sem qualquer ânimo de aventura” (Comentário à Nova Lei do Inquilinato, pág. 248, RT, 1980).

Diz aquele eminente tratadista que

“se no contrato estiver disposto que a consequência na infração de obrigação, expressamente convencionada, é a rescisão do contrato ou o despejo, essa infração deve ser considerada grave” (ob. Cit. Pág. 249).

É o que ocorreu no caso citado, segundo o Tribunal de Alçada do Paraná, em decisão com acórdão de nº 3853, da 1ª Câmara Cível, sendo relator mencionado Desembargador, então ilustre juiz Munir Karam. As partes

convencionaram licitamente que o contrato seria rescindido em caso de infração grave. Esta infração foi comprovada, estando assim caracterizado a sua gravidade e como tal devendo ser considerada, de modo a justificar a rescisão do contrato e consequente despejo de seus ocupantes. Portanto, demonstrado que o imóvel locado vem sendo ocupado de modo inconveniente, principalmente diante de bebedeiras e algazarras praticadas por pessoas insensíveis, o contrato, pode e deve ser rescindido judicialmente, após demonstrado o fato.

2.4: O caso da presente medida é absolutamente similar aos relatados acima, havendo precedentes jurisprudenciais a permitir a obtenção do despejo, inclusive em caráter de tutela antecipada.

3: SEGUNDO FUNDAMENTO – FALTA DE PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS:

3.1: A ré vem se mantendo em mora com várias cotas condominiais relativamente ao rateio mensal, estando esgotados todos os meios necessários para sua satisfação.

Abaixo a planilha de débito:



CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE Média IGP/INPC
JUROS MORATÓRIOS SIMPLES, TAXA 1,00% AO MÊS (=12,00% ao ano)
MULTA: 2,00%
Atualizado em: 30.06.2008 Correção até 30.06.2008

Data da Impressão: 30.06.2008 Hora: 16:53:00 Folha: 1

| | | | |
|---|--------------------|---------------------|--------|
| Num: 1 | Vencto: 05.10.2007 | Vlr. Corrigido: R\$ | 214,35 |
| Vlr: R\$ | 200,61 | Vlr. Jrs. Mora: R\$ | 17,15 |
| Coef.1 de 10.2007: | 2,0920 | Multa..... 2% R\$ | 4,63 |
| Coef.2 de 06.2008: | 2,2353 | Sub-total.....: R\$ | 236,13 |
| Fator de atualiz.: | 1,06849904 | | |
| Início Jrs. Mora : | 05.10.2007 | | |
| Jrs.Mora Ac.(8): | 8,0000% | | |
| Num: 2 | Vencto: 07.04.2008 | Vlr. Corrigido: R\$ | 207,65 |
| Vlr: R\$ | 202,96 | Vlr. Jrs. Mora: R\$ | 4,15 |
| Coef.1 de 04.2008: | 2,1848 | Multa..... 2% R\$ | 4,24 |
| Coef.2 de 06.2008: | 2,2353 | Sub-total.....: R\$ | 216,04 |
| Fator de atualiz.: | 1,02311424 | | |
| Início Jrs. Mora : | 07.04.2008 | | |
| Jrs.Mora Ac.(2): | 2,0000% | | |
| Num: 3 | Vencto: 07.05.2008 | Vlr. Corrigido: R\$ | 233,15 |
| Vlr: R\$ | 229,89 | Vlr. Jrs. Mora: R\$ | 2,33 |
| Coef.1 de 05.2008: | 2,2040 | Multa..... 2% R\$ | 4,71 |
| Coef.2 de 06.2008: | 2,2353 | Sub-total.....: R\$ | 240,19 |
| Fator de atualiz.: | 1,01420145 | | |
| Início Jrs. Mora : | 07.05.2008 | | |
| Jrs.Mora Ac.(1): | 1,0000% | | |
| Num: 4 | Vencto: 07.06.2008 | Vlr. Corrigido: R\$ | 253,45 |
| Vlr: R\$ | 253,45 | Vlr. Jrs. Mora: R\$ | 0,00 |
| Coef.1 de 06.2008: | 2,2353 | Multa..... 2% R\$ | 5,07 |
| Coef.2 de 06.2008: | 2,2353 | Sub-total.....: R\$ | 258,52 |
| Fator de atualiz.: | 1,00000000 | | |
| Início Jrs. Mora : | 07.06.2008 | | |
| Jrs.Mora Ac.(0): | 0,0000% | | |
| ----- | | | |
| SOMA DO(S) VALOR(ES) CORRIGIDOS | R\$ | | 908,60 |
| SOMA DO(S) VALOR(ES) DOS JUROS MORATÓRIOS | R\$ | | 23,63 |
| SOMA DA(S) MULTA(S) MORATÓRIA(S) | R\$ | | 18,65 |
| TOTAL | R\$ | | 950,88 |
| ----- | | | |

Fator de Atualização = Inflação acumulada (consideradas as reformas monetárias). Valor Original X Fator de Atualização = Valor Corrigido.
Juros simples = taxa de juros mensal vezes o número de meses.

4: REQUERIMENTO:

Exposto os fatos e as questões de direito a serem submetidas a apreciação deste juízo, requer:

4.1: Seja deferido a tutela antecipada do despejo diante da infração contratual cometida pela Ré, determinando o seu imediato desalijamento do imóvel locado, empregando-se para tanto o emprego de força policial coercitiva, além de ordem de arrombamento;

4.2: Posteriormente a citação da Ré a fim de que no prazo legal venha contestar os termos da presente, sob pena de confissão e revelia, podendo purgar a mora no que tange ao seu segundo fundamento deste pedido, não só quanto as obrigações em aberto, mas posteriormente outras vinculadas ao contrato que não venham a ser pagas em seus vencimentos;

4.3: Ao final, seja a presente medida inteiramente julgada procedente com a decretação de rescisão do vínculo locatício, consolidando o despejo na hipótese de concessão da tutela antecipada, ou cumprindo-o se for o caso, com a condenação da Ré ao pagamento das custas judiciais, multa compensatória e moratória, além do principal com seus acréscimos legais, inclusive daquelas obrigações que se vencerem



no curso da demanda, e ainda honorários advocatícios a serem fixado.

- ⇒ Protesta for fim por todos os meios de provas em direito admitidos.
- ⇒ Valor da causa: R\$ 5.160,00

Pede Deferimento

Londrina, 1 de outubro de 2008

Marcos Leate – Juliana Pegoraro Bazzo – Ivan Pegoraro