

AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO FORO REGIONAL DE..... DA COMARCA DA CAPITAL - SP

(Nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da Cédula de Identidade RG nº SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº , residente na (Rua), (número), (bairro), (CEP), (Cidade), (Estado), por seu advogado infra-assinado, conforme procuração anexada (doc.), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente

AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS

Em face de (Nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da Cédula de Identidade RG nº SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob o nº , residente na (Rua), (número), (bairro), (CEP), (Cidade), (Estado), com fundamento nos artigos 5º; 9º, II, III e 62, I da Lei 8.245/91, 273 do Código de Processo Civil e nos artigos 71 e 83 da Lei 10.741/03, pelos fundamentos de fato e de direitos a seguir aduzidos:

DOS FATOS

É o requerente proprietário de um imóvel situado na (Rua), (número), (bairro), (CEP), (cidade), (Estado), local este que destinou ao funcionamento de uma “Galeria”, com 21 boxes que são locados para o comércio de mercadorias, no “modelo Multlet”.

Há um contrato verbal de locação e a locatária vem ocupando espaços no referido imóvel desde/...../..... inicialmente locava o box nº 20, vindo a transferir suas atividades comerciais para o box nº 09, em/...../....., local que ocupa atualmente.

Durante os meses de setembro, outubro, novembro, dezembro do ano de, cumpriu a locatária suas obrigações pecuniárias, ocorre que no ano de somente quitou seus débitos relativos aos meses de janeiro, fevereiro, março e abril, tendo deixado de pagar as parcelas referentes aos meses subseqüentes.

Salienta-se que o valor estipulado a título de locação do espaço que ocupa no referido imóvel é de R\$ (.....) mensais, tendo havido uma renegociação de valores em função de algumas benfeitorias voluptuárias que realizou no local, como instalação de vitrines, o que ocasionou a conseqüente redução do aluguel ao valor de R\$ (.....) até o mês de setembro do corrente ano.

Informa-se, ainda, que os valores relativos à locação do box devem ser pagos mensalmente no primeiro dia útil de cada mês, caso isto não ocorra, acresce-se ao mesmo 10% (dez por cento) a título de cláusula penal e juros de 1% (um por cento) ao mês.

Há na lide em questão, além do descumprimento de obrigações de cunho pecuniário, o descumprimento, por parte da locatária, de normas de convívio social e comercial, o que impossibilita sua permanência no local que atualmente ocupa.

Relata-se que a mesma dificulta o acesso aos demais boxes, localizados no fundo da loja, já que com a utilização de manequins expositores na frente de seu box estreita o corredor de circulação, dificultando a passagem de pessoas ao fundo da Galeria. Sabe-se que inúmeros pedidos foram feitos para que esta prática fosse abolida, porém estas solicitações sempre foram infrutíferas e, ao contrário, causaram mais problemas.

A solicitação de retirada dos referidos manequins dos corredores de circulação, agravou a situação de incapacidade de manutenção do contrato de locação, já que após este advento, a locatária que naturalmente já se expressa e um “tom de voz um pouco acima dos parâmetros considerados normais”, passou a maximizar a ocorrência de situações totalmente incompatíveis com a sua permanência no local.

Traz a locatária tumulto e conturbação à Galeria, utiliza-se com frequência de palavras “grosseiras” e de “baixo calão”, assusta os demais lojistas e até clientes, tendo ainda “tomado a decisão unilateral” de deixar de pagar os aluguéis, política esta, que vem adotando desde o mês de maio.

Depreende-se de seu comportamento a utilização de “táticas comerciais agressivas”, já que com o auxílio de seu companheiro, (Nome), assedia clientes que estão em lojas vizinhas, tentando “ganhar os mesmos”, proclamando em altos brados que tem melhores produtos e/ou preços, ato este, que causa revolta aos demais lojistas.

Ademais, conturba a locatária as relações comerciais do locador, já que “desinforma propositalmente” os “potenciais futuros locatários” de boxes atualmente desocupados, ora informando que o estabelecimento está encerrando suas atividades, ora afirmando que os demais boxes já estão locados, ou mesmo “elucida”, que ali entra pouca gente; além de utilizar-se de todos os meios para desestimular os clientes a irem em frente olhar as demais lojas.

No dia/..../....., foi solicitado verbalmente pelo requerente que a requerida desocupasse o box que atualmente ocupa, porém a mesma recusa-se a acatar ou ao menos negociar tal possibilidade, já que afirma categoricamente que: “não vai sair, que não está pagando, mas que dali não sairá”.

Sente-se dona do local, desafia quem quer que seja a tirá-la de lá. É comum circular pelo corredor proferindo insultos, intimidação e ameaças, pronunciando constantemente a frase: “Aqui não tem homem prá me enfrentar”. Não obedece aos regulamentos de funcionamento do estabelecimento, inobservando inclusive, os horários permitidos ao acesso dos comerciantes.

Percebe-se que práticas de ameaça são rotineiras, sendo que inclusive já brandiu uma tesoura de tamanho avantajado a uma funcionária de loja vizinha, quando a mesma cobrou-lhe uma dívida de R\$ (.....) relativa a uma compra efetuada na loja vizinha, no ano de

Por todo exposto, depreende-se a impossibilidade da permanência da mesma, que além de não cumprir suas obrigações pecuniárias, vem ocasionando todos os tipos de problemas que impactam diariamente em prejuízos financeiros e psicológicos ao locatário e demais lojistas. Salienta-se a saída recente de três lojistas que se sentiram sem condições de trabalhar no local em decorrência do comportamento da locadora e seu companheiro.

DO DIREITO

DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O direito abarca o locador, é inegável o descumprimento aos preceitos legais que a locatária persiste em recair com suas atitudes, o que por si só impossibilita sua permanência no imóvel. Portanto, com fulcro no artigo 5º da Lei de Locação impetra o locador a presente.

Os artigos 9º e 23 da Lei 8.245/91, a seguir transcritos, são claros:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo

II- em decorrência da prática de infração legal ou contratual; (grifo nosso)

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

IV- para as realizações de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.”

“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; (grifo nosso)

X- cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; (grifo nosso)

Reiteradas práticas de infração de obrigação legal, pontuadas nesta exordial, são vislumbradas, é a locatária pessoa de difícil trato que com seu comportamento anti-social vem ocasionando irreparáveis danos aos demais locatários e ao próprio locador. Descumpre todo tipo de norma, inobserva os preceitos legais, sociais, comerciais e os regulamentos internos de funcionamento do "Multlet".

Ademais, descumpre a requerida suas obrigações pecuniárias, não se preocupando com o básico de qualquer relação comercial que, além da conduta de urbanidade, impõe a necessidade de quitação de suas obrigações. Desta forma, torna-se imprescindível o resguardo do direito que abarca o locatário e demais locadores, ora pleiteado pelo requerente.

DA NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA

Apesar de a Ação de Despejo por falta de pagamento poder ser Ajuizada no dia seguinte ao da data-limite fixada para pagamento, considerando-se o locatário a partir desta data inadimplente, sendo responsável por todos os ônus contratuais decorrentes da mora; por tratar-se de um contrato de fato e por além de descumprimento pecuniários, haver a existência de descumprimentos contratuais, anexa-se ao presente o comprovante da entrega da notificação ocorrida na data de/...../..... (Doc)

Ressalta-se que uma das obrigações mais importantes para o Locatário é o pagamento da mensalidade locatícia, juntamente com os demais compromissos legais ou contratuais da locação, dentro do prazo fixado no contrato.

Mas tem-se entendido que se não constar do contrato o dia do pagamento, poderá o Locatário efetuar o pagamento até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, tendo sido inclusive este prazo, inquestionavelmente expirado.

Em conformidade com o artigo 57 da Lei de Locações foi concedido o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel.

DA TUTELA ANTECIPADA

Na situação fática, mister faz-se a aplicabilidade do artigo 273 do Código de Processo Civil, em consonância com o estabelecido no Art. 83, § 1º da Lei 10.741/03, no que se refere ao pedido de despejo por descumprimento contratual, já que prejuízos econômicos e psicológicos são sistematicamente vivenciados pelo locador, sendo inviável que a atual situação permaneça inalterada por mais um dia sequer. Ressalta-se a aplicabilidade de tal instituto na presente demanda, neste sentido o acórdão a seguir transcrito:

<< Pesquisar Jurisprudência >>

Doutrinadores são unânimes ao assertivamente afirmarem que é função da tutela antecipada tornar a prestação jurisdicional efetiva, sendo tendência ao longo do tempo, principalmente nos últimos 30 anos de criar meios para que os processos possam gerar resultados o mais rapidamente possível, já que o tempo de trâmite do processo pode inviabilizar o atendimento das necessidades do litigante.

O direito no caso em questão é patente e precisa ser resguardado, há a verossimilhança, as provas são cabais e vem o locador sofrendo diariamente perdas irreparáveis na administração de seu negócio, além do desgaste emocional que se depara cotidianamente, sofrendo inclusive com as ameaças que são proferidas dentro de seu estabelecimento comercial.

DA CUMULAÇÃO DE PEDIDOS

É o artigo 62 da Lei de Locações claro ao estabelecer:

“Art. 62 - Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

...

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.”

Em cumprimento ao preceituado no artigo 62, I da Lei de Locações, acima transcrito, anexada à presente a respectiva planilha de débitos. (doc. 5) Ainda com relação à cumulação de pedidos, o ensina o professor (Nome), ao elucidar que: << Pesquisar Doutrina >>

DO ESTATUTO DO IDOSO

É o locador pessoa com mais de 60 (sessenta) anos (doc.2), portanto seus direitos devem ser abarcados pelo Estatuto do Idoso, que prevê:

“ Art. 71. É assegurada prioridade na tramitação dos processos e procedimentos e na execução dos atos e diligências judiciais em que figure como parte ou interveniente pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, em qualquer instância.

§ 1o O interessado na obtenção da prioridade a que alude este artigo, fazendo prova de sua idade, requererá o benefício à autoridade judiciária competente para

decidir o feito, que determinará as providências a serem cumpridas, anotando-se essa circunstância em local visível nos autos do processo.”

“Art. 83. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não-fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao adimplemento.

§ 1o Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, na forma do art. 273 do Código de Processo Civil.

§ 2o O juiz poderá, na hipótese do § 1o ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente do pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 3o A multa só será exigível do réu após o trânsito em julgado da sentença favorável ao autor, mas será devida desde o dia em que se houver configurado.”

DO PEDIDO

Diante de todo o exposto, requerer à Vossa Excelência se digne a: Receber e acolher a presente, julgando-a totalmente PROCEDENTE; priorizar a tramitação desta demanda, em conformidade com o estabelecido no artigo 71 da Lei 10.741 de 2003;

Em consonância com os artigos 273 do CPC e 83 do Estatuto do Idoso conceder a antecipação de tutela, expedindo a ordem para desocupação do imóvel de imediato, “inaudita altera pars”;

Ouvir o requerente e as testemunhas, caso julgue necessário, para a concessão mandado pleiteado no item anterior, o desejando, solicitar a apresentação do respectivo Rol;

Citar a ré para que querendo, apresente sua resposta; julgar a presente, condenando a ré ao final, caso mesmo com as provas apresentas, verifique a incompatibilidade da concessão da tutela antecipada;

Nos moldes do artigo 62, V da Lei de Locação, solicitar o depósito dos valores dos aluguéis que forem vencendo até a sentença;

Condenar a ré ao pagamento das prestações locatícias vencidas e as vicendas no decurso da lide em pauta, acrescer às parcelas vencidas os valores referentes à multa de mora (10%) e juros (1%) mensais;

Declarar rescindido o contrato de locação existente de fato entre o requerente e a requerida, nos termos do artigo 62, I da Lei de Locação; Condenar, ainda, a ré ao

pagamento de custas processuais e verbas sucumbenciais, no montante a ser arbitrado por Vossa Excelência.

DAS PROVAS

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente por prova testemunhal.

DO VALOR DA CAUSA

Dá-se à causa o valor de R\$ (.....), para todos os efeitos legais.

Termos em que,
Pede deferimento.

Local, data,/...../.....

Advogado

OAB