

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA
DE XXXXXXXXXX/DF**

PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO - (73 ANOS e 65 ANOS)

Art. 71, do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003)

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, RG n.º XXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXXXX, sem endereço eletrônico, filiação, residente no LOCAL TAL XXXXXXXXXX/DF, CEP: XXXXXX, telefone: (XX) XXXXXXXXXX e **FULANA DE TAL**, nacionalidade, estado civil, profissão, RG n.º XXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXXXX, sem endereço eletrônico, filiação, residente no LOCAL TAL XXXXXXXXXX/DF, CEP: XXXXXX, telefone: (XX) XXXXXXXXXX, vêm, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, com base no art. 62, I e seguintes, da Lei nº 8.245/91, proporem a presente

**AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS e
DEMAIS ENCARGOS
(COM PEDIDO LIMINAR)**

em desfavor de **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, profissão, RG n.º XXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXXXX, sem endereço eletrônico, filiação, residente no LOCAL TAL XXXXXXXXXX/DF, CEP: XXXXXX, telefone: (XX) XXXXXXXXXX, demais dados desconhecidos, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Nos moldes preconizados pelo art. 98, do Código de Processo Civil, a pessoa natural, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça. No presente caso, tratam-se de pessoas hipossuficientes, razão pela qual são assistidas pela Defensoria Pública, pois os idosos sobrevivem com renda familiar advinda da aposentadoria do Sr FULANO, junto ao Governo do Distrito Federal que é equivalente a R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), consoante faz prova o contracheque, anexo.

DOS FATOS

Os Requerentes são casados em regime de comunhão universal de bens. Ambos são idosos, ele contando com 73 (setenta e três) anos e ela com 65 (sessenta e cinco) anos de idade. São proprietários do imóvel situado na XXXXXXXXXXXXXXXX/DF, o qual foi dividido em duas partes da seguinte forma: de um lado residem os Requerentes e seus 3 (três) filhos - FULANO, de 38 anos, CICLANO (10 anos) e BELTRANA (12 anos), sendo estes 2 (dois) últimos, filhos adotivos do casal - e do outro, inquilinos, pois, com a finalidade de obter renda extra, costumam alugar o imóvel residido pelo Requerido. Ressalte-se que a residência do inquilino é separada por apenas uma grade da residência dos idosos.

Na época, da celebração do contrato de aluguel, em 30 de novembro de 20XX, ficou estipulado o **valor de R\$XXXXXXXX (XXXXXX) reais mensais** pela locação, incluídas as despesas acessórias do imóvel (água e energia elétrica), conforme contrato anexo.

Apesar do contrato escrito não ter cumprido com todas as formalidades, antes da locação, o Requerido foi advertido sobre a condição de saúde dos idosos e dos filhos, explanada a seguir, para que fosse evitado barulho muito alto na residência, o qual manifestou

concordância à época. Registra-se que os demais acertos foram feitos de forma verbal, a exemplo da data de vencimento do aluguel, pois apesar de o locador ter ocupado o imóvel no dia 29/11/20XX, ficou convencionado entre as partes o dia 15 (quinze) de cada mês para o pagamento da obrigação locatícia.

Importa ressaltar que, além da avançada idade dos idosos, o Sr. FULANO faz tratamento para depressão e estresse, a Sra. CICLANA sofre de osteoporose e reumatismo, o filho BELTRANO faz tratamento psiquiátrico e toma medicamentos controlados para depressão grave e os outros 2 (dois) filhos adotivos, que são menores de idade, FULANA E FULANA, apresentam problemas de déficit de atenção e retardo mental leve (CID XX - relatórios médicos, anexos).

No entanto, pouco depois de firmado o contrato, o Requerido passou a ligar o som em volume muito alto, durante o dia e, inclusive, de madrugada. Há ainda suspeita de que costuma fazer uso de entorpecentes na residência junto com outras pessoas. Reiteradas vezes, os idosos solicitaram ao Requerido que abaixasse o volume do som. Contudo, como resposta, foram agredidos verbalmente, gerando insegurança, incômodo e medo aos idosos.

Ademais, cumpre esclarecer que o Requerido há 2 (dois) meses (março e abril/20XX) não efetua o pagamento do valor convencionado pela locação e, com isso, além da constante perturbação do sossego, sem o repasse da quantia, o casal vem passando dificuldades financeiras, pois a locação do imóvel é justamente para complementação da renda mensal do casal.

Desse modo, os idosos não podem mais tolerar os **pagamentos irregulares e tamanha falta de respeito e quebra de confiança, tendo em vista que a perturbação causada pelo inquilino tem gerado desconforto emocional a toda a família. Registra-se que tal aborrecimento moral e psicológico aos idosos tem afetado a condição de saúde deles e dos filhos.**

Os idosos já tentaram convencer o locatário a fim de que desocupe o imóvel. Todavia, ele não correspondeu à solicitação. Pelo contrário, como já mencionado, deixou, também, de arcar com as mensalidades do aluguel e continua agredindo verbalmente os idosos, que são obrigados a permanecerem trancados dentro de casa, com medo de se depararem com o Requerido, bem como pelas eventuais atitudes agressivas que ele possa desferir.

Devido à constante perturbação do sossego, já foram registradas 2 (duas) ocorrências policiais (XXXXXXXXXX E XXXXXXXXX) junto a XXXXXXXX Delegacia De Polícia do DF, consoante boletins, anexos.

Os Requerentes se sentem impotentes diante das flagrantes situações de desrespeito e já não se sentem seguros em sua própria casa, com medo de retaliação do Requerido.

Portanto, em razão da situação em que se encontram os idosos, para preservarem os seus interesses, os Requerentes recorrem ao Judiciário no sentido de, prioritariamente, **despejar o locador com urgência** e para **obter o recebimento dos aluguéis atrasados.**

DA COMPETÊNCIA DO FORO DE ELEIÇÃO

Foi acordado entre as partes que **o foro seria o de XXXXXXXXX/DF, que é o da situação do imóvel**, consoante *Cláusula XVI, alínea b*, do contrato de locação anexo, para exercício do direito de cobrança da locação do bem situado à XXXXXXXXXXXXXXXX/DF:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

DO DIREITO

a) DA PETURBAÇÃO DO SOSSEGO

O sossego público é um direito assegurado legalmente a todos os cidadãos. Contudo, esse direito tem sido alvo de contínua violação aos direitos dos idosos, devido à emissão prolongada e proposital, de ruídos sonoros insuportáveis produzidos por equipamentos acústicos por parte do Requerido.

Além de malefícios à saúde, é certo que tais ruídos podem prejudicar e agredir o meio ambiente, com a consequente deterioração da qualidade de vida dos Requerentes idosos.

Portanto, o direito abarca os locadores, pois é inegável o descumprimento aos preceitos legais que o locatário persiste em recair

com suas atitudes, o que por si só impossibilita sua permanência no imóvel.

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.

Assim, restou suficientemente demonstrado o uso nocivo da propriedade, em evidente violação ao respeito e direito ao sossego e paz, em evidente violação à vários normativos brasileiros, como exemplificado abaixo:

Art. 42 da Lei das Contravenções Penais - Decreto Lei 3688/41

"Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios:

I - com gritaria ou algazarra;

II - exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III - abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV - provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda:

Pena - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis."

Outrossim, a constante humilhação e as palavras ofensivas e de palavras de baixo calão dirigidas aos idosos, quando estes tentam advertir o inquilino do barulho perturbador, é flagrante desrespeito aos arts. 96, § 1º da Lei 10.741/03 e 65 do Decreto-lei 3.688/41.

Lei 10.741/03

Art. 96. Discriminar pessoa idosa, impedindo ou dificultando seu acesso a operações bancárias, aos meios de transporte, ao direito de contratar ou por qualquer outro meio ou instrumento necessário ao exercício da cidadania, por motivo de idade:

Pena - reclusão de 6 (seis) meses a 1 (um) ano e multa.

§ 1º Na mesma pena incorre quem desdenhar, humilhar, menosprezar ou discriminar pessoa idosa, por qualquer motivo.

Decreto-lei 3.688/41

Art. 65. Molestar alguém ou perturbar-lhe a tranquilidade, por acinte ou por motivo reprovável: Pena - prisão simples, de quinze dias a dois meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis.

Apoiando esta lei temos a Constituição Federal, que em seu artigo 225 cita: *"... todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações."*

O Código Civil prevê que um morador não deve utilizar o seu imóvel, mesmo que alugado, de forma a prejudicar a paz e o sossego dos outros, e no mesmo Decreto Lei 3.688/41, citado anteriormente, temos a estipulação de prisão de 15 (quinze) a 3 (três) meses para quem perturbar o sossego ou trabalho alheio.

E, ainda, a Lei 9.605/98 abrange indústrias, comércio ou pessoas físicas que comprometam a segurança e sossego dos demais, prevendo prisão de 1 (um) a 4 (quatro) anos, além de aplicação de multa a quem causar qualquer tipo de poluição que possa resultar em danos à saúde humana.

b) DO ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL

Conforme o narrado, o Requerido descumpriu todas as cláusulas do contrato celebrado com os Requerentes, pois além de ter pleno conhecimento da idade avançada do casal e dos problemas de saúde sofridos pelos familiares que ali residem, deixou, também, de honrar com sua obrigação de pagar o aluguel do imóvel conforme o contratado.

O artigo 475 do Código Civil estabelece que *“a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”*.

Ademais, os artigos 9º e 23 da Lei 8.245/91, a seguir transcritos, também estabelece que o locador tem direito a não prosseguir com a locação em caso de falta de pagamento:

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

I - por mútuo acordo

II- em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III- em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; (grifo nosso).

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).

Conforme os fatos acima narrados, o Requerido não vem efetuando o pagamento desde março de 20XX.

Desta forma, os Requerentes exigem a desocupação do imóvel, bem como o pagamento dos alugueis devidos.

c) DA DISPENSA DA CAUÇÃO

Constata-se do contrato firmado entre as partes que não há nenhuma previsão de garantia em razão da locação.

Com efeito, no caso em apreciação, não estando previsto no contrato qualquer garantia, mais ainda viável o deferimento do despejo liminar, sem a exigência da prestação de caução, nos termos do disposto no art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, com a reforma introduzida pela Lei nº 12.112 de 2009.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça da Bahia.
Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. PEDIDO LIMINAR. CASO CONCRETO. ART. 59, § 1º, IX, LEI Nº 8.245/91. AUSÊNCIA DAS GARANTIAS DO ARTIGO 37. DESNECESSIDADE DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. MANUTENÇÃO DA MEDIDA LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. RECURSO IMPROVIDO. 1. O locatário vem descumprindo as suas obrigações, fato que se adequa à hipótese prevista no inciso IX do §§ 1ª do art. 59 da Lei 8.245/90, que não impõe como condição para deferimento do provimento liminar o ajuizamento da ação no prazo de trinta dias do termo do contrato ou da notificação extrajudicial. 2. A exigência de prestação de caução pela locadora, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/90, importaria-lhe, em verdade, maior ônus, vez que esta já se encontra privada dos valores que lhe são devidos, fundamento não refutado pelo locatário, não se apresentam do tal exigência razoável no caso concreto. 3. Presentes o periculum in mora e a verossimilhança das alegações, correta a antecipação dos efeitos da tutela pelo juízo a quo, não havendo razões para sua modificação. 4. Recurso improvido. (Classe: Agravo de Instrumento, Número do Processo: 0018011-77.2014.8.05.0000, Relator (a): Regina Helena Ramos Reis, Segunda Câmara Cível, Publicado em: 08/07/2015) (TJBA - AI: 00180117720148050000, Relator: Regina Helena Ramos Reis, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 08/07/2015).

Ademais, os Requerentes também, não possuem condições financeiras para arcar com o pagamento da caução, pois tratam-se de pessoas hipossuficientes e durante esses 2 (dois) meses são eles que estão cumprindo com as despesas acessórias (água e energia elétrica) do imóvel que o locador ocupa.

Ademais, como mencionado, como o Requerido deixou de cumprir com os últimos 2 (dois) meses de aluguel, o seu débito já se aproxima do valor da prestação de caução.

E, nesse sentido já decidiu esta eg. Câmara cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Confira-se:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - LIMINAR - DISPENSA DA CAUÇÃO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - SITUAÇÃO EXCEPCIONAL - POSSIBILIDADE. Conquanto a prestação de caução seja requisito para o deferimento da liminar de despejo, na forma do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/91, inserido pela Lei 12.112/09, em situações excepcionais, comprovando o locador que **não possui recursos financeiros para fazê-lo, a garantia pode ser dispensada**. A exigência de prestação de caução pelo locador, nos termos do art. 59, § 1º, da Lei 8.245/90, importaria, em verdade, maior ônus, vez que este já se encontra privada dos valores que lhe são devidos, fundamento não refutado pelo locatário, não se apresentando tal exigência razoável no caso concreto. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.17.010843-5/001, Relator(a): Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/08/2017, publicação da súmula em 01/09/2017)

DA LIMINAR

Na situação fática, mister faz-se a aplicabilidade do artigo 300 do Código de Processo Civil, em consonância com o estabelecido no artigo 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 pelos Requerentes**, sendo inviável que a atual situação permaneça inalterada por mais um dia sequer.

"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.** (grifo nosso)

§ 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."

O Requerido vem agindo de forma livre e voluntariamente trazendo desassossego e perturbação à tranquilidade das vítimas, pessoas de idade avançada, e que o faz de propósito, motivado pelo uso de bebida alcoólica e/ou por se sentir contrariado com as reclamações dos Requerentes, ou seja, sem justificativa e motivo reprovável.

Desde a locação do imóvel, os idosos não conseguem desfrutar de momentos de descanso e sossego dentro de sua própria residência porque vêm suportando ruídos excessivos e algazarras advindas do imóvel locado.

Ademais, além de serem analisadas as condições pessoais dos envolvidos, os quais, além de serem pessoas idosas de 73 e 65 anos, sofrem de graves problemas de saúde.

O aborrecimento, os transtornos, as angústias e sentimento de impotência aos idosos, os quais na velhice não conseguem nem mesmo assistir um programa de televisão dentro de sua própria residência, devido ao barulho advindo do imóvel residido pelo inquilino, demonstram o direito patente, que precisa ser resguardado.

As provas são cabais e o desgaste emocional que se deparam cotidianamente, além das agressões verbais e do consequente medo que os locadores idosos vem sofrendo diariamente, demonstram, sem dúvida, a urgência da concessão liminar dos pedidos e, portanto, a antecipação da tutela para obrigar o inquilino a deixar o imóvel.

Assim, presentes todos os requisitos legalmente exigidos para o deferimento da tutela, necessitam os Requerentes o seu deferimento, em caráter de urgência, sob pena de tornar inócua a prestação jurisdicional perseguida, visto que a demora da solução final do caso, indubitavelmente, colocará em perigo direitos de altíssima importância, garantidos civil e constitucionalmente, merecendo, portanto, a atuação do Poder Judiciário para coibir tais violações e possibilitar uma vida digna aos idosos.

DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Nos termos do art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, os Requerentes desde já manifestam pela natureza do litígio e também em detrimento do esgotamento das tentativas extrajudiciais realizadas para resolução amigável da lide, desinteresse na autocomposição.

DO PEDIDO

Diante do exposto, requerem:

- a) Seja concedido o benefício da Assistência Judiciária Gratuita, conforme declarações de hipossuficiência, anexas.
- b) Seja dada **prioridade à tramitação** do presente feito, nos termos do art. 71 da Lei nº 10.741/03;
- c) Em consonância com os artigos 300 do CPC e 83 do Estatuto do Idoso, requerem a concessão da **LIMINAR DE URGÊNCIA** expedindo a ordem para **desocupação do Requerido do imóvel de imediato, independentemente da audiência da parte contrária e que sejam os idosos dispensados do pagamento da caução;**
- d) Na real impossibilidade da desocupação imediata do imóvel, **SUBSIDIARIAMENTE**, requerem que seja determinado pelo juízo, em caráter liminar, **tutela cautelar antecedente para que o Requerido abstenha-se de provocar os incomôdos perturbatórios advindos de som alto, de agredir, física ou verbalmente ou adotar métodos não pacíficos em suas manifestações em desfavor dos Requerentes, bem como, seja proibido de adentrar nas instalações do imóvel principal residido pelos idosos**, sob pena de multa a ser arbitrada por Vossa Excelência;
- e) A citação do Requerido no endereço situado na XXXXXXXXXXXX/DF, CEP: XXXXXXXXXXXX, conforme explicitado na qualificação inicial, sob pena de revelia e confissão;
- f) Que seja julgada totalmente procedente a presente ação, confirmando o pedido liminar;
- g) **Seja o Requerido condenado, ao pagamento dos últimos 2 (dois) meses de aluguel, atingindo o o montante de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXX),** conforme previsão no artigo 62, inciso VI da Lei 8.245/91;

- h) A condenação do Requerido ao depósito dos valores dos alugueres e dos encargos da locação vicendas, no decurso da lide, acrescendo-se a tais parcelas os valores referentes à multa de mora (10%) e juros (1%) mensais e por fim declarar rescindido o contrato de locação existente entre os Requerentes e o Requerido, nos termos do artigo 62, I da Lei de Locação;
- i) Pelo desinteresse na audiência de autocomposição, conforme preceitua o art. 334, § 5º do Código de Processo Civil;
- j) Que seja declarado rescindido o contrato de locação entre os Requerentes e os Requeridos, nos termos do artigo 62, I da Lei do Inquilinato;
- k) A condenação do Requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem recolhidos, os últimos, em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal - PRODEF, CNPJ: 09.396.049/0001-80, devendo o valor ser depositado no Banco do Brasil, Conta Corrente n.º 6830-6, Agência 4200-5 - PRODEF.

Requerem, por fim, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, e ante as testemunhas abaixo arroladas:

- XXXXXXXXXXXX, residente XXXXXXXXXXXX/DF, CEP: XXXXXXXXXX.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXXXX reais).