

# PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

## DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

IMÓVEL COMERCIAL — LOCAÇÃO - RESCISÃO DE CONTRATO - TUTELA ANTECIPADA - PROBLEMAS NA ESTRUTURA DO APARTAMENTO - ISENÇÃO DA MULTA CONTRATUAL - RESCISÃO POR CULPA DO LOCADOR

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... - ..... ,  
pessoa jurídica privado, inscrita no CN PJ sob no. .... /....-., com sede na Rua ..... , no. ...., Bairro  
....., na cidade de ..... - .., por sua advogada e procuradora infra assinada (Doc. n. 1), vem  
requerer a presente AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C ANTECIPAÇÃO DE TUTELA Contra  
....., brasileiro, solteiro, estudante, portador do CPF no. ....-., residente e domiciliado na  
....., no. ...., centro, na cidade de ..... - .., pelos motivos e razões que passa a expor: Dos  
Fatos. A requerente firmou com o requerido contrato de locação de imóvel comercial, em data de ..../....,  
conforme se vê pelo documento em anexo, onde a requerente em data de ..../.... notificou ao requerido que  
não possuía mais intenção em continuar com a referida locação, em face dos problemas que o imóvel  
apresentava, tais como problemas hidráulicos, problemas nos telhados, e problemas no piso do imóvel,  
sendo que a requerente, efetuou a entrega das chaves ao procurador do requerido ..... em data de  
..../...., em face da impossibilidade de continuidade da locação do imóvel em face dos problemas  
apresentados no referido imóvel, que eram de total conhecimento do proprietário e seu procurador, e diante  
deste fato, tendo em vista que a locação apenas não continuou pelos problemas existentes no imóvel, de  
ordem estrutural, solicitou a requerente a não cobrança do valor da multa contratual. Acontece que, em data  
de ..../...., a requerente, quando efetuou a entrega das chaves do Imóvel ao requerido, através de seu  
procurador, este recebeu-as, porém após ressalva no referido recibo de entrega informando que estava  
pendente o pagamento do aluguel de ...../...., a multa contratual e a entrega das últimas contas de água e  
luz do imóvel devidamente quitadas. Esclarece assim a requerente que o aluguel de ...../.... será pago em  
data de ..../...., data do vencimento do mesmo, e as contas de água e luz estão devidamente pagas, onde a  
multa contratual não é devida, eis que a rescisão do contrato deu-se por culpa única e exclusiva do  
requerido, eis que locou à requerente um imóvel aparentemente em bom estado, porém, quando esta  
instalou-se naquele tocai começou a constatar os problemas existentes no imóvel, problemas no piso (o qual  
começou a soltar-se por completo), problemas de infiltrações nas paredes e de chuvas dentro do imóvel,  
face problemas no telhado, além de problemas no encanamento e esgotos, onde após procurar informar-se  
o que estava acontecendo e solicitar auxílio do requerido, foi informado que o imóvel em questão havia  
pegado fogo alguns meses antes da locação à requerente, e que após o rescaldo, houve a retirada dos  
entulhos, reparos nos telhados e paredes, pintura para cobrir as marcas do fogo, e o imóvel foi novamente  
colocado para locação, ou seja, o imóvel apresentava inúmeros problemas ocultos, e que somente foram  
constatados pela requerente após a ocupação do imóvel, não podendo ser atribuído a está a quebra do  
contrato. Ademais, deve-se considerar que a locação é extremamente nova, ou seja, iniciou-se em .... /.... /....,  
e portanto os problemas apresentados no imóvel já existiam antes da locação, eis que problemas de ordem  
estrutural, e que não surgem de uma hora para outra. Não bastassem os problemas de ordem estrutural no  
imóvel, a requerente foi informada que é impossível obtenção de alvará para o funcionamento da empresa  
da requerente (oficina mecânica) naquele local em face do tipo da construção e do lugar, eis que naquele  
local não é possível a instalação deste ramo de atividade, e o imóvel não seria aprovado na vistoria do  
Corpo de Bombeiros, eis que não atende às normas de segurança, imóvel esta que inclusive foi tomado por

incêndio no ano de ....., e para que pudesse ser novamente locado para atividade comercial, necessitaria de vistoria minuciosa do Corpo de Bombeiros, para ter liberação para atividade comercial, o que não existe, fato este que era totalmente desconhecido da requerente até o final do mês de ...../....., quando então, houve por bem a requerente em pleitear a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, procedendo a entrega das chaves ao requerido, através de seu procurador, conforme documento em anexo. Desta forma, constata-se que a culpa pela rescisão do contrato é exclusivamente