

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

DESPEJO — INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR - LEI 8.245/91 - LOCAÇÃO COMERCIAL - CUMULAÇÃO COM COBRANÇA - DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DESTA CAPITAL., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua nº, inscrita no CGC/MF sob nº, vem a Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores e advogados ao final assinados, mandato em anexo, regularmente inscritos na OAB/.... sob nº e, com escritório profissional na Rua nº, nesta Capital, onde recebe notificações e intimações, respeitosamente apresentar AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS, contra (qualificação), com fulcro nos artigos 9º, II e III, combinado com o artigo 62, I todos da Lei 8.245/91, pelos fatos e motivos a seguir expostos: I - DOS FATOS 1. A Requerente é proprietária de um imóvel comercial contendo um barracão de m² (...), localizado na Rua nº, nesta Capital, o qual foi locado ao Requerido, por um período de 24 (vinte e quatro) meses mediante o pagamento de um aluguel no valor de R\$ (...) mensais, com R\$ (...) de desconto para pagamento até o 1º dia de cada mês, conforme contrato de locação firmado em de de (em anexo). 2. Esclarece-se a este respeitável Juízo que avançou na oportunidade a Locadora, ora Requerente, um aluguel bem inferior ao valor de mercado de imóveis em condições semelhantes ao do imóvel locado ao Requerido, conforme pleno conhecimento do mesmo. Os anúncios de jornal da época, acostados à presente, corroboram o acima afirmado. Na verdade, agiu a Requerente desta forma, tendo em vista o compromisso que firmou o Requerido, expressamente transcrito na Cláusula Condições Especiais, do referido instrumento contratual, de que equipararia o valor locativo ao preço de mercado, transcorridos doze meses da data em que se iniciou a locação. Vale ainda esclarecer, que a verdadeira razão desta "gentileza" por parte da Requerente decorreu de um sentimento de solidariedade comum da profissão do representante legal da mesma, frente a cor dial solicitação do Requerido, que na formalização do contrato expôs sua história; de que estava iniciando uma empresa prestadora de serviços, a qual seria uma terceirização de um grande grupo, o da, e que precisava ao menos no primeiro ano de um apoio para viabilizar seu empreendimento. Tendo em vista a proposta do Requerido, de que no segundo ano de locação, já estruturado, e faturando uma vez que tinha a garantia de ter muito trabalho com liquidez de cem por cento quanto ao recebimento de seus serviços, considerando o porte de seu contratante, (...), pagaria à Locadora, ora Requerente, um valor de aluguel condizente com o efetivo valor de mercado. Convenceu o Requerido por final sua boa fé, quando apresentou à Requerente a própria empresa, de reconhecida idoneidade, como seu fiador, levando esta aceitar referido valor e tal forma de reajuste. 3. Transcorrida a periodicidade mínima anual determinada pela Lei 8.345/91 para reajustes de aluguel e de conformidade ao avençado entre as partes, Locadora e Locatário, na presente Requerente e Requerido, iniciaram uma nova negociação, bastante amistosa inicialmente, para se determinar o novo aluguel, que vigeria nos próximos 12 (doze) meses. Porém, com base no compromisso firmado, de que a forma de reajuste seria de acordo com o real valor de mercado, por uma questão de lógica, deveria a Requerente demonstrar ao Requerido, o embasamento deste novo valor pleiteado com avaliações de imobiliárias e recortes de jornal. Levando-se em consideração que o primeiro aluguel referente ao segundo período venceria dia, numa quinta-feira, e que necessitaria a Requerente consultar os jornais no domingo para providenciar as avaliações de imobiliárias, as quais inclusive, dada a intrínseca responsabilidade, só forneceram após prévia visita no imóvel, e defrontá-las ainda com o índice do IPC-r acumulado, no período de à, por ser este o único indexador legal, determinado pela Medida Provisória 542/94, ainda não divulgado no final de .../..., consentiu em receber a quantia de R\$ (...), mediante o

comprometimento por parte do Requerido de complementá-lo tão logo fosse demonstrado o novo valor locativo. 4. Porém, apresentado na seqüência pela Requerente o novo valor dos alugueres que vigeria para os próximos doze meses, através de correspondência entregue em mãos na pessoa do Requerido, acompanhada das avaliações e recortes de jornal, que demonstravam o atual valor de mercado, tudo em conformidade ao acordado, negou-se o Requerido a assinar o recebimen