

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

LEI 8.245/91 — IMOBILIÁRIA - LOCAÇÃO COMERCIAL - VENDA DE IMÓVEL - FINALIDADE PÚBLICA - FISCALIZAÇÃO - AUTORIZAÇÃO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA, (qualificação), residente nesta, na Rua nº, por seus procuradores que ao final assinam (instrumento de mandato anexo - doc. nº), vem respeitosamente, propor a presente AÇÃO DE DESPEJO apontando como ré, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC do MF sob nº, com sede nesta, na Rua nº, representada por sua sócia gerente, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas. 1. OS FATOS 1.1 O autor é proprietário, por cessão de direitos hereditários (doc. nº), do imóvel constituído pelo lote de terreno nº, Planta, localizado na Rua nº, contendo uma casa. O referido imóvel encontra-se locado à ré, mediante contrato escrito (doc. nº) e com fins não residenciais, já há longa data. 1.2 Ocorre que o requerente necessita do imóvel para efetuar sua demolição e construir outras residências em alvenaria (duas ou três dependendo de aprovação do projeto no setor de fundo de vale da Prefeitura), que pretende destinar à moradia de seus filhos, conforme projeto arquitetônico já elaborado (doc. nº), e em trâmite para aprovação na Prefeitura. 1.3 O autor notificou extrajudicialmente a ré da sua intenção, requerendo a desocupação do imóvel em (...) dias sob pena de interposição da ação de despejo. (doc. nº). Como não houve a desocupação do bem, fez-se necessário a propositura da presente ação. 2. O DIREITO Nos termos do art. 53, II da Lei 8.245 de 18.10.91: "Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias, oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido: ... II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil" (grifos nossos). FÁBIO ULHOA COELHO comentando o art. 53 esclarece: "Assim, ainda que esse contrato de locação tenha sido celebrado sem as condições da parte final do art. 8º (vale dizer, sem cláusula de vigência, sem prazo determinado e sem averbação), o adquirente não poderá rescindir a locação por sua exclusiva vontade. Só poderá fazê-lo se pretender promover reforma (com ampliação mínima da área útil de 50%), demolição ou edificação licenciada do prédio" ("Comentários à Lei de Locação de Imóveis Urbanos", ed. Saraiva, pág. 341, grifos nossos). Enquadra-se perfeitamente o presente caso no artigo acima citado. O autor pretende tanto efetuar demolição (cf. alvará e orçamento - docs. nºs e), quanto edificação, conforme projeto arquitetônico elaborado (doc. nº). Nada a impedir, pois, a pretensão do requerente. Neste sentido a jurisprudência: "É presumida a sinceridade no pedido de retomada do imóvel para demolição e edificação nova no local" (RT, 538:163, in "Lei de locações de imóveis urbanos comentada", Maria Helena Diniz, ed. Saraiva). 3. O PEDIDO Em tais condições, requer-se determine Vossa Excelência a citação da ré, via mandado judicial, para oferecer sua resposta nos termos e prazo de lei, e, após regular tramitação do feito, julgue procedente a pretensão inicial, decretando o despejo da requerido e condenando-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor dado à causa. Requer, por fim, a produção de todos os meios de prova permitidos pelo direito, como a juntada de novos documentos no decorrer do feito, ouvida de testemunhas, perícia, ou qualquer outra prova, por mais especial. Dá-se à causa o valor de R\$ (...)

NOTA DA REDAÇÃO
RT