AÇÃO REVISIONAL

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da (...).

(...), por seus procuradores (doc. 1), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, pelo procedimento comum, em face de (...), a competente

Ação revisional de aluguel,

o que faz com fundamento nos arts. 68 e seguintes da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, pelos fatos e razões a seguir expostos, buscando obter revisão e fixação judicial de aluguel, ajustando-o ao preço do mercado.

A autora locou ao réu o imóvel localizado na Rua (...), através de contrato escrito (doc. 2), que vigora desde (...), portanto, há mais de 3 (três) anos (Lei 8.245/1991, art. 19), pagando o réu R$ (...) por mês.

Nada obstante os esforços da autora, recusa-se o réu a aceitar a revisão amigável do aluguer, insistindo em manter o valor irrisório, o que, aliás, lhe é conveniente.

[Sendo a ação proposta pelo locatário, para redução, substituir os dois primeiros parágrafos por:

“A autora locou do réu o imóvel localizado na Rua (...), através de contrato escrito (doc. 2), que vigora desde (...), portanto, há mais de 3 (três) anos (Lei 8.245/1991, art. 19), pagando o réu R$ (...) por mês.

Ocorre que, em razão de (...), o valor locativo de mercado, atualmente, atinge, no máximo, R$ (...), muito inferior ao montante atual. Instado, o locador não só recusou-se a proceder à justa redução dos aluguéis, como, absurdamente, acenou com pretensão de aumento”.]

É possível verificar das ofertas de locação de imóveis semelhantes ao da autora e situados na mesma região conforme se verifica de recente contrato de locação [ou ainda: conforme se verifica no parecer anexo], que o valor do aluguel de mercado é de R$ (...) (doc. 3).

Assim, não existindo outra forma, baldos os esforços da autora para composição razoável e amigável, não lhe restou alternativa senão socorrer-se do Poder Judiciário, para obter fixação do aluguel mensal segundo o preço de mercado.

Pedido [incluindo o de fixação de aluguel provisório]

Isto posto, requer a autora:

a) a procedência da presente ação, com a fixação do aluguel mensal do imóvel em R$ (...) e, provisoriamente, na quantia de R$ (...) devida desde a citação (Lei 8.245/1991, art. 68, inciso II), mantida a periodicidade de reajuste estabelecida na cláusula (...) do contrato;

b) a condenação do réu no pagamento de custas, despesas e verba honorária, fixada esta entre os limites legais.

Citação

Nos termos do art. 246, II, do Código de Processo Civil requer-se a citação do réu por intermédio do Sr. Oficial de Justiça para, querendo, responder no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335, do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado conter as finalidades da citação, as respectivas determinações e cominações, bem como a cópia do despacho do(a) MM. Juiz(a), comunicando, ainda, o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço, facultando-se ao Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência proceder nos dias e horários de exceção (CPC, art. 212, § 2º).

Ou

Requer-se que a citação do réu seja efetuada pelo correio, nos termos dos arts. 246, I; 247 e 248 do Código de Processo Civil (justificar o motivo no contrato, posto que a citação postal é exceção na Lei do Inquilinato em razão de regra específica – art. 58, IV), para responder no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335, do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado conter as finalidades da citação, as respectivas determinações e cominações, bem como a cópia do despacho do(a) MM. Juiz(a), comunicando, ainda, o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço.

Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, a autora desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em auto composição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, a autora desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em auto composição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor da causa

Dá-se à presente o valor de R$ (...) (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

(Local e data)

(Nome do advogado e número de inscrição na OAB)