ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL POR AFRONTA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

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

(...), por seus procuradores (documento 01), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, pelo procedimento comum, rito ordinário, em face de (...), a competente

Ação de adjudicação,

o que faz com supedâneo nos artigos 27 a 33 da Lei 8.245/1991, expondo e requerendo o quanto segue:

I – Fatos

A autora é locatária da segunda ré, em virtude de contrato de locação do imóvel localizado na (...) (documento 02), firmado em (...), pelo prazo de 30 (trinta meses), cujo aluguel atual importa em R$ (...) mensais.

No último dia (...), há menos de seis meses, portanto, a primeira ré, proprietária do imóvel locado, o vendeu à segunda ré pelo preço de R$ (...), conforme prova a cópia da escritura que foi registrada junto à matrícula no dia (...) (documentos 03 e 04).

Ocorre que a venda foi feita sem que houvesse qualquer comunicação à autora, afrontando seu direito de preferência, mormente que o contrato de locação foi averbado junto à matrícula no dia (...), mais de três meses antes da alienação.

Como a autora possui condições econômicas e financeiras de adquirir o imóvel, conforme prova seu extrato de aplicações junto ao Banco (...) (documento 05), resta evidente que foi violado seu direito de preferência na aquisição.

Sendo assim, não lhe restou alternativa, senão exercer a sequela adjudicatória, a teor do que dispõe o art. 33 da Lei 8.245/1991.

II – Pedido

Diante do exposto, com o depósito da quantia de R$ (...), requer a autora a procedência da ação, determinando, Vossa Excelência, a adjudicação do imóvel por sentença, condenando os réus no pagamento das despesas, custas e honorários advocatícios que Vossa Excelência houver por bem arbitrar.

Subsidiariamente (Código de Processo Civil, art. 326), não sendo possível acolher o pedido de adjudicação, requer a autora a condenação dos réus no pagamento das perdas e danos consubstanciados nas seguintes verbas:

Diferença entre o valor de mercado e o valor pago pelo réu, acorde com avaliações e publicações de anúncios em jornais (documento 06);

Despesas de mudança da autora (documento 07).

III – Citação

Requer-se que a citação das rés seja efetuada pelo correio, nos termos dos arts. 246, I, 247 e 248 do Código de Processo Civil, 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.

Ou

Nos termos do art. 246, II, do Código de Processo Civil (justificar o motivo, posto que a citação por Oficial de Justiça é subsidiária) requer-se a citação das rés 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).

IV – Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, o autor 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.

V – 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).

VI – Valor da causa

Dá-se à presente o valor de R$ (...) (valor do imóvel).

Termos em que,

Pede deferimento.

Local e data

Advogado (OAB)