AÇÃO DE DESPEJO NAS LOCAÇÕES DE HOSPITAIS, ESCOLAS, ASILOS E ENTIDADES RELIGIOSAS

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

(...), por seus procuradores (documento 01), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, em face da (...), a competente

Ação de despejo,

o que faz com supedâneo nos artigos 53 e 63, §§ 2º e 3º, da Lei 8.245/1991, e pelas razões de fato e de direito que, a seguir, articuladamente, passa a aduzir:

A autora, no dia (...), locou à ré o imóvel localizado na Rua (...), por contrato escrito, com prazo de 24 (vinte e quatro) meses, que se encontra prorrogado por prazo indeterminado (documento 2).

O aluguel atual corresponde a R$ (...) mensais.

A autora é proprietária do imóvel, conforme prova a cópia da matrícula anexa (documento 3). Cumprida, portanto, a exigência do art. 60, da Lei 8.245/1991.

A atual área construída do prédio locado, conforme prova a descrição contida na matrícula, corresponde a 1.500 m2.

Convém ressaltar que a ré é entidade de ensino autorizada e fiscalizada pelo Ministério da Educação e Cultura.

Ocorre que, desejando transformar o imóvel, a autora aprovou a inclusa planta para reforma e construção (documento 04), que aumentará a área construída para 4.000 m2, suplantando o mínimo legal de 50% do inciso II do art. 53 da Lei 8.245/1991.

O alvará para início das obras já foi expedido (documento 05).

Ad cautelam, a ré foi notificada para que se efetivasse acordo para a desocupação, sem que respondesse ao aviso.

O art. 53, inciso II, da Lei 8.245/1991, faculta ao proprietário a retomada do prédio locado, quando o faça para reformas e construções que acresçam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de área útil, condição atendida pela autora.

Assim, não restou alternativa, senão ingressar com a presente ação.

Citação e pedido

Isto posto, requer a autora:

a) seja o réu citado, por intermédio do Sr. oficial de justiça (ou por via postal, se autorizado no contrato), com os permissivos do artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil, para que, no prazo da lei, ofereça a defesa que tiver, sob pena de aplicar-lhe os efeitos da revelia;

b) a ciência da presente a eventuais ocupantes e sublocatários (art. 59, § 2º, da Lei 8.245/1991);

Ex positis, requer, ainda, digne-se Vossa Excelência de:

Julgar, ao final, procedente a ação, declarando extinta a relação ex locato, decretando o despejo, com a condenação do réu no pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

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 causa, o valor de R$ (...) (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)