**AÇÃO DE DESPEJO** -Contrato de locação. Imóvel urbano. Findo o prazo contratual

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....

..............................................., (qualificação), residente e domiciliada na Rua .... nº ...., na Cidade de ...., pelo procurador infra assinado (procuração em anexo), advogado inscrito na OAB/.... sob o nº ...., com escritório no endereço na Rua .... nº ...., vem, com o devido respeito, fundamentada nos artigos 4º, 23, III, 56 e 59 e demais aplicáveis da Lei nº 8.245/1991, propor **AÇÃO DE DESPEJO**, por término de prazo contratual, contra ...., instituição financeira inscrita no CGC/MF sob o nº ...., estabelecido na Cidade de ...., na Rua .... nº ...., pelos seguintes motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

1. A Requerente, em razão da condição de proprietária das Unidades Autônomas sob os nº .... do Edificio ...., situado na Rua .... nº ...., na Cidade de ...., deu as referidas Unidades Autônomas, em locação, ao Requerido, conforme instrumento de "Contrato de Locação Não Residencial" assinado em ...., pelo prazo de 04 (quatro) anos, iniciado em .... e findado, em conseqüência, em .... (....) ...., tudo conforme consta do doc. anexado sob o nº ....

O aluguel inicial foi atualizado conforme previsão contratual e, no último mês (....), correspondeu à R$ .... (....).

Conforme constante da cláusula terceira do instrumento contratual, a locação findou de ‘pleno direito’ e o Requerido deveria ter efetuado a devolução do objeto da locação, já que não manifestou interesse em eventual prorrogação e que seria possível "desde que fixado novo aluguel, mediante "mútuo acordo" e "instrumentalizado em aditivo correspondente, em até 30 (trinta) dias de antecedência ....", pelo que, ano efetivando a devolução, mesmo após o recebimento de FAX enviado em data de ...., das Unidades Autônomas então locadas, está sujeito à correspondente ação de despejo e face a oposição quanto eventual pretensão de prorrogação, manifestada no já referido FAX, via utilizada face a greve da Magistratura local e que impediu o ajuizamento da presente ação, antes da presente data.

2. Findou, pois, em data de ...., de pleno direito, a locação, até então existente e, não tendo ocorrido a devolução do objeto correspondente, a ação de despejo se apresenta como único meio possível para a retomada das Unidades Autônomas do Edifício ...., já que o Requerido não atendeu a obrigação elementar que é a devolução do que foi locado, por findo o prazo contratual.

3. A locação de imóvel urbano e os procedimentos pertinentes, são disciplinados, atualmente, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, publicada no Diário Oficial da União de 21 do mesmo mês e ano.

A referida Lei, expressamente, disciplina que:

"Art. 56 - Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso." - Grifamos.

Ora, além da disposição contratual (cláusula terceira), também a Lei em vigor é categórica a respeito do término (cessação do contrato) de pleno direito, findo o prazo estipulado no instrumento correspondente, em relação à locação até então existente, o que independe até mesmo de notificação ou aviso, significando de tudo, que é incontestável o direito de retomada, pela Requerente, das Unidades Autônomas descritas, ocupadas pelo Requerido, não podendo existir alegação alguma em contrário, considerado que a locação foi para fins "não residenciais".

E além do contido no art. 56 supra transcrito, também o constante dos artigos 4º e 23, III, amparam a pretensão presente da Requerente, por indicarem o direito de retomada findo o prazo contratual e a obrigação do Requerido de restituir o objeto da locação, findo o prazo contratado, o que está em consonância, também, com as disposições do próprio instrumento particular celebrado.

Nem mesmo, diga-se, poderá o Requerido invocar a disposição do parágrafo único do acima transcrito artigo 56 da Lei supra indicada, porquanto, antes de decorrido trinta dias do término do prazo ajustado, houve, da parte da Requerente, Locadora, OPOSIÇÃO expressa quanto à permanência nas Unidades Autônomas, o que foi levado ao conhecimento do mesmo Requerido, pelo Fax já referido (doc. nº ....).

Já o constante do art. 59 da Lei em questão, indica que a Ação de Despejo, tal como utilizada, deve obedecer o rito ordinário, estando, nos artigos seguintes e pertinentes (até o de nº 66), informada as demais normas que a Ação deve obedecer.

Assim e desde logo, está demonstrado que o Direito invocado existe, amparando a situação de fato apontada, justificadora da presente, donde a evidencia da procedência do pedido ora efetuado.

4. Face ao exposto, a Requerente, com o devido respeito, solicita se digne V. Exa., após autuada a presente, mandar citar o Requerido, por mandado, para que tome ciência do presente pedido, podendo, no prazo legal de 15 (quinze) dias, sobre o mesmo se manifestar, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato, bem como que, ao final e por r. Sentença, julgue PROCEDENTE A AÇÃO, com a condenação do Requerido nos ônus da sucumbência, para o fim de ser fixado prazo para a desocupação voluntária (art. 63), ou executando o despejo requerido, inclusive com o emprego de força se necessário), tal como está previsto no art. 65 da Lei 8.245/91.

5. Se necessário, deseja provar o alegado através do seguinte:

5.1 - Depoimento pessoal do representante legal do Requerido, sob pena de confissão;

5.2 - Ouvida de testemunhas ;

5.3 - Juntada de novos documentos, desde que necessários à qualquer contra-prova, ou dos que surgirem após o ajuizamento da presente e ligados à ação;

6. Para atender ao disposto no art. 259, V, do Código de Processo Civil, indica que o valor da presente causa corresponde à R$ .... (....).

7. Ressalva o direito de, conforme previsão da cláusula Décima Oitava do instrumento contratual respectivo, verificar e por ocasião da desocupação (voluntária ou compulsória), prévia verificação quanto ao descumprimento das obrigações contratuais descritas no referido instrumento.

Nestes Termos,

Pede e espera deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...