AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO PARA PERMITIR A VISTORIA DO IMÓVEL

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

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

Ação de preceito cominatório com pedido de antecipação de tutela, o que faz com supedâneo no artigo 23, IX, da Lei 8.245/1991, expondo e requerendo o quanto segue:

I – Fatos

No dia (...), através de contrato escrito (documento 2), a autora locou ao réu o imóvel localizado na (...), cujo aluguel atual corresponde a R$ (...) mensais.

De fato, a autora notificou o réu no dia (...) (documento 3), para que permitisse a vistoria do imóvel.

Todavia, sem dar qualquer explicação, o réu contra notificou, aduzindo expressamente que não permitiria a pretensa vistoria (documento 4).

Entretanto, a vistoria é urgente, o que se afirma em virtude de notificação recebida pela autora e enviada por vizinho, que noticia infiltração no subsolo de sua casa, decorrente de vazamentos provenientes do imóvel locado, fazendo juntar laudo que aponta risco iminente, inclusive de desabamento, ressalvando, entretanto, que a certeza da constatação só será obtida após a vistoria.

II – Direito

O inciso IX do artigo 23 da Lei 8.245/1991 é claro ao estabelecer ao locatário a obrigação de permitir a vistoria do imóvel, pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora...

Assim, ante a recusa do réu, não restou alternativa à autora senão ingressar com a presente ação para exercer seu direito legal.

III – Pedido de tutela antecipada de urgência (Código de Processo Civil, arts. 294, 297, 300, 500, 536 e 537)

Como é natural, ante a pletora de feitos que assoberba o Poder Judiciário, o processo demandará tempo, aquele necessário para a devida instrução e demais atos que lhe são pertinentes.

Até que decisão final seja proferida, independentemente da vontade de Vossa Excelência, constatados os vazamentos noticiados, os riscos poderão ser traduzidos em fatos, podendo ocorrer desabamento do imóvel.

Assim, com supedâneo no art. 537 do Código de Processo Civil, pede e espera a autora que Vossa Excelência se digne de antecipar a tutela pedida, ordenando ao réu que permita a vistoria do imóvel, marcando dia e hora no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da inicial, sob pena de multa diária (astreinte) de R$ (...), ou outro valor que Vossa Excelência entender suficiente.

IV – Pedido de mérito

Ex positis, requer a autora que, ao final, digne-se Vossa Excelência de julgar procedente a presente ação, imputando ao réu a pena de multa diária de R$ (...) pelo descumprimento da final decisão (Código de Processo Civil, arts. 500, 536 e 537), ou confirmando a tutela antecipada deferida, com a condenação do réu na obrigação de permitir a vistoria do imóvel nos termos do contrato e da lei.

Requer, ainda, a condenação do réu no pagamento das despesas, custas e honorários advocatícios que Vossa Excelência houver por bem arbitrar nos limites legais.

V – Citação

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, 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 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).

VI – 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, o autor desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em auto composição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

VII – 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).

VIII – Valor da causa

Dá-se à presente o valor de R$ (...).

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)