

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Recurso re ...

SUBLOCAÇÃO — ART. 890/CPC - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ART. 1.009/CC - POSTO DE COMBUSTÍVEL - ART. 368/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rodovia ... Km ..., em ..., inscrita no CGC/MF sob nº ..., por seu representante legal e por sua advogada adiante assinada (instrumento da mandato junto), com escritório profissional na Rua ... nº ..., em ..., onde recebe intimações, comparece respeitosamente perante V. Exa., para requerer AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM A COMPENSAÇÃO DE VALORES Nos termos do artigo 890 e seguintes do CPC, pelas razões de fato e de direito adiante aduzidas. Requer-se a Distribuição por Dependência à ...ª Vara Cível, onde tramita entre as partes os Autos de Ação Renovatória .../... contra ..., pessoa jurídica de direito privado com sede no ..., na Rua ... nº ..., e escritório regional em ..., na Rua ... nº ..., na pessoa de seu Gerente Regional para a Região ... I. DOS FATOS 1. O Autor mantém com a Requerida contrato de sublocação de imóvel, celebrado em .../.../..., prorrogado sucessivamente conforme Termos de Prorrogação anexos (doc.), e objeto de Ação Renovatória (doc.) com pedido de revisão de valores de aluguel. 2. Mantém ainda com a Requerida Contrato de Promessa de Compra e Venda de Produtos, celebrado em .../.../... pelo prazo de ... (....) meses, o qual foi automaticamente prorrogado pelo mesmo período a partir de .../.../... 3. O Contrato de Sublocação, vigorando a partir do mês de .../... por prazo indeterminado, está sendo objeto de Ação Renovatória com Revisão de Valores de Aluguel proposta pelo Autor contra os proprietários do imóvel, Sr. e outros, perante a ...ª Vara Cível desta Capital, ajuizada em .../.../... Nessa ação é igualmente e principal Requerida a 4. Em sua Contestação (doc.), no mês de .../..., a Companhia Requerida notificou que a locação por ela mantida com terceiros proprietários do imóvel seria descontinuada, com a conseqüente interrupção da sublocação total que mantém com o Autor. 5. Eximiu-se de discutir valores de aluguel, o que significa dizer, anuiu tacitamente com a proposta de adequação de valores, como formulada pelo Autor, nos seguintes termos: "b) Valor do aluguel mensal e equivalente a 20% (vinte por cento) calculado sobre as comissões estabelecidas pelo Conselho Nacional de Petróleo e auferidas na revenda de gasolina e óleo diesel, até o limite de ... (....) litros de combustíveis, sendo que acima desse limite o valor do aluguel passará a ser de 15% (quinze por cento)", conforme comprova-se mediante cópia da inicial da ação renovatória e manifestação da Requerida (anexas). 6. Excelência: a média mensal de vendas no ano de ..., demonstrado mediante recibos de aluguel de ... meses (doc.), foi de ... litros, sendo ...% (....) representado por óleo diesel e o restante dividido entre álcool e gasolina, devido o posto ser de rodovia. 7. Ocorre que, o Autor vem recolhendo os aluguéis tendo por base o percentual de 30% (trinta por cento) sobre ... litros, o que onera insuportavelmente a empresa; por outro lado, frise-se que mediante a anuência tácita da Requerida, que não se manifestou sobre a proposta de adequação formulada nos Autos da Ação Renovatória e considerando a premência da questão, ao Autor mostra-se plausível o direito a consignar em juízo o aluguel nos termos propostos, o que, desde logo, se requer, mediante a aplicação do art. 273 e seguintes do CPC. 8. DA COMPENSAÇÃO Quando a celebração do Contrato de Compra e Venda de Produtos, a Requerida comprometeu-se a reformar o posto de gasolina, de modo a proporcionar um aspecto condizente com a necessidade de adequado atendimento à clientela, bem como condições mínimas de operação e concorrência natural de mercado. Naquela ocasião, há mais de ... anos, o posto já se encontrava em condições precárias, tendo o autor despendido valores de considerável monta para efetuar reparos urgentes e indispensáveis ao início da operação, tendo reformado

os banheiros, desde tubulação até o acabamento, vestiários, aumento de fossas e construção de novas caixas de areia para decantação de águas servidas, bem como ajardinamento e correção total da pista. Os valores gastos jamais foram ressarcidos, bem como não foi concretizada a reforma completa como prometida. 9. Passados anos, a cobertura que já solicitava reparos no ano de, começou a ruir, como bem demonstram as fotografias anexas. 10. Preocupado com a situação de altíssimo risco em que se encontrava o posto, o autor