

LOCAÇÃO COMERCIAL

ADQUIRENTE DO IMÓVEL

LEI 8.245/91 — IMOBILIÁRIA - LOCAÇÃO COMERCIAL - PRAZO DETERMINADO - RECUSA EM RESTITUIR IMÓVEL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), residente e domiciliada na Rua nº, na Cidade de, Estado do, 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, Estado do, 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 EDIFÍCIO, 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 consequência, 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, ao 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 ao 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 Dire