
IMÓVEL — CONTRATO DE LOCAÇÃO - AÇÃO RENOVATÓRIA - LEI 8.245/91, ART. 51, INCISO III**EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE/.....
..... sociedade comercial sediada na rua., nº bloco bairro na
cidade de/....., inscrita no CNPJ sob o nº por seus advogados adiante
assinados, ut instrumento de mandado incluso (docs. 01 e 02) , com escritório profissional na rua
..... nº conjunto, na cidade de/....., local em que receberão as intimações
deste processo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento na Lei 8.245/91,
artigo 51, inciso II e demais legislação aplicável à espécie, propor a presente AÇÃO RENOVATÓRIA DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO em face de, brasileiro, médico, e sua mulher
....., brasileira, do lar, ambos inscritos no CPF/MF sob o nº, residentes e
domiciliados na rua nº na cidade de/....., em face de,
brasileira, do lar viúva, inscrita no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliada na rua
....., nº na cidade de/....., pelos motivos de fato e fundamentos de direito a
seguir aduzidos. 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS. As partes firmaram Contrato de Locação (doc. 03), em
.../.../....., em que os réus, na qualidade de proprietários, locaram à Autora o imóvel localizado na Avenida
....., nº..... esquina com a rua, em/....., com construções próprias
para o posto de serviços e abastecimento de veículos, por prazo determinado de cinco anos, prorrogados
até .../.../..... conforme termos de prorrogação e alteração de aluguéis em anexo (docs. 04 a 06). O Contrato
de Locação e seu termos de prorrogação e/ou modificativos foram devidamente averbados no Registro de
Imóveis do imóvel em questão (matrícula, registro de Imóveis de). Portanto, a referida
locação vai até .../.../....., nos termos devidamente contratados, e vige por muito mais de 5 (cinco) anos
ininterruptos, conforme demonstram os documentos anexos, preenchendo, desta maneira, o requisito
previsto no inciso II, do artigo 51, da Lei de locações (Lei 8.245/91). 2. SITUAÇÃO FÁTICA E OS
FUNDAMENTOS LEGAIS. Restando pouco mais de seis meses para o término da locação vigente por prazo
determinado, e não sendo possível renovação extrajudicial, a Autora vê-se compelida a ajuizar a presente
ação para obter a renovação compulsória, mantendo-se as condições contratuais até então vigentes. O
mesmo ramo de comércio e explorado no imóvel há muito mais de (.....) anos, até porque não poderia
ser diferente, vez que trata-se de um imóvel concebido para ser um posto de serviços e abastecimento de
combustíveis, e a Autora é uma distribuidora de tais produtos. O contrato a renovar tem prazo superior aos 5
(cinco) anos exigidos pelo artigo 51 da Lei 8.245/91, e os alugueres estão regularmente quitado, fatos que
podem ser comprovados pela documentação ora anexada. Os impostos, taxas e contribuições também
estão rigorosamente em dia. 3. CONDIÇÕES PARA RENOVAÇÃO. Dessa forma, a Autora pretende a
renovação do contrato de locação por mais ... (.....)....., prazo igual estipulado no último termo de
prorrogação e alteração de aluguéis firmado entre as partes, ratificando-se todas as demais cláusulas em
vigor. 4. PEDIDO Isto posto, respeitosamente, requer-se a Vossa Excelência: a) a citação dos Réus, pela via
postal, na forma permitida pelos artigos 222 e 223 do Código de Processo Civil, para que ofereçam,
querendo, resposta à ação, no prazo legal; b) ao final, seja julgado procedente o pedido, renovando-se o
contrato por mais 5 (cinco) anos, ratificando-se as demais cláusulas contratuais em vigor, condenando os
réus ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios e demais consectários legais que
Vossa Excelência arbitrar; c) apenas por cautela, caso haja resistência dos réus, requer, ainda, a produção

de todas as provas em direito admitidas, especialmente a juntada de novos documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal dos réus, sob pena de confissão; d) por fim e por cautela, requer a prorrogação da citação pelo prazo de 90 (noventa) dias, na forma do arti