

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO

Recurso re

LOCAÇÃO — DESPEJO - RENOVAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO - BENFEITORIA ÚTIL - DIREITO À INDENIZAÇÃO

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL COMARCA DE .../... Autos:
....., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em/....., à Rua,, inscrita no CNPJ nº ..., através de seus procuradores infra assinados, constituídos nos termos do incluso instrumento de mandato, com escritório profissional à Rua,, nos autos em epígrafe de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO proposta por, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar CONTESTAÇÃO aos termos aduzidos na inicial, o que faz nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas: 01) DOS FATOS: Os locatários firmaram contrato de locação com a locadora em data de de de, contrato este de cláusulas pré escritas, do tipo comprado em papelarias, e, ressalte-se, sem a anuência de duas testemunhas. O contrato de locação foi firmado para o uso exclusivamente comercial. O prazo de locação foi ajustado período compreendido entre de à de Após de, o referido contrato renovou-se por prazo indeterminado. O valor ajustado para o aluguel era de R\$, com bonificação de R\$ para o pagamento em dia. Logo após o início do contrato, foi feito um acordo com a Locadora, onde o locatário fez uma dação em pagamento (doc anexo) dos imóveis objeto da matrícula e, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária, em troca da quitação do aluguel referente ao período compreendido entre de e de Após este período, o locatário pagou pontualmente os alugueres até o mês de de, onde devido a dificuldades atravessadas em seu negócio, passou a pagar parcialmente o aluguel, conforme se demonstra com os recibos anexos. Apesar de o contrato de locação conter a cláusula pré-escrita (cláusula quarta) que prevê a impossibilidade de indenização do locatário por quaisquer benfeitorias feitas no imóvel, mas devido ao fato de o imóvel necessitar de várias reformas para a obtenção de alvará, foi acordado verbalmente com a locadora que seriam feitas benfeitorias no imóvel, comprometendo-se a locadora a indenizar o locatário ao final do contrato. Tal alteração foi feita verbalmente face o caráter de informalidade que vigia entre as partes ao início do contrato, motivo este que tornou desnecessária a formalização do instrumento adequado. 02) DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL: Para a obtenção de alvará para o funcionamento de seu restaurante, o locatário teve de efetuar as seguintes reformas no imóvel: 1. substituição de todo o piso do estabelecimento, que era de tacos, em mal estado de conservação, com várias peças soltas, por piso cerâmico - lajotas - com área de aproximadamente 300 (trezentos) metros quadrados. 2. Pintura interna e externa de todo o estabelecimento; 3. Reforma dos 03 (três) banheiros, com substituição dos azulejos, pisos e louças. 4. Reforma da cozinha, com substituição de parte da rede de encanamentos, azulejos e bancadas. 5. Substituição de toda a rede elétrica, devido ao precário estado em que se encontrava. 6. Substituição da caixa d'água por outras 02 (duas) de maior capacidade e em compatibilidade com a atividade do locatário. Além das referidas reformas, classificadas como benfeitorias necessárias, face ao estado em que o imóvel se encontrava, não sendo possível a obtenção de alvará, o locatário realizou também outras benfeitorias, consideradas úteis, e que aumentam o valor venal do imóvel, entre as quais podemos citar. 1. Reforma da lateral do estabelecimento, com aumento do muro, colocação de piso e cobertura, ampliando a área do andar inferior do estabelecimento. 2. Construção de um vestiário com banheiro para funcionários, tendo como anexo um depósito, nos fundos do imóvel. Foram gastos aproximadamente R\$ nas reformas feitas no imóvel, dos quais R\$ foram gastos com mão de obra (recibos anexos) e o restante em

materiais. 03) DA RETENÇÃO POR BENFEITORIAS: A lei 8.245/91, mais precisamente em seu artigo 35, estabelece que: Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. Conforme já foi exposto acima, foi acordado verbalmente que todas as benfeitorias realizadas no imóvel seriam indenizada