

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso ap. ....  
Tribunal STF

### LOCAÇÃO — IMÓVEL COMERCIAL - ALUGUEL - IMPOSTO - SEGURO CONTRA INCÊNDIO - INADIMPLÊNCIA

#### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... AUTOS N.º ..... , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º ..... , com sede na rua ..... , n.º ..... , ..... , Estado do ..... , neste ato representada por seu sócio proprietário, ..... , e os fiadores, ..... , brasileiro, separado, engenheiro mecânico e analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade do CREA n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ..... e ..... , brasileira, separada, do comércio, portadora da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrita no CPF/MF sob n.º ..... , residente e domiciliada na avenida ..... , n.º ..... , Edifício ..... , ap. .... , ..... , Estado do ..... , por intermédio de seu procurador abaixo assinado, ..... , brasileiro, solteiro, advogado regularmente inscrito na OAB-.... sob n.º ..... , com escritório na rua ..... , n.º ..... , ..... , Estado do ..... , onde recebe intimações e notificações, vêm com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., com fundamento no artigo 297 e 300 do Código de Processo Civil, oferecer CONTESTAÇÃO à Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis, proposta por ..... , já qualificado nos autos em epígrafe, pelo que passa a expender as seguintes razões de fato e de direito: Alega o Autor que, sendo proprietário do imóvel situado na rua ..... , n.º ..... , ..... , nesta capital, celebrou contrato de locação com a Requerida, por prazo determinado, em ..... de ..... , por um período de 12 (doze meses), renovado sucessivamente, até ..... de ..... de ..... , com a vistas a utilização comercial do referido bem. Sustenta que na vigência do último período contratual, a Requerida, na condição de locatária, não honrou os pagamentos dos alugueres a partir de ..... de ..... de ..... , assim como dos Impostos Municipais dos exercícios de ..... e ..... , conforme demonstrativo que apresenta. O seguro contra incêndio, cujo pagamento estaria previsto na cláusula quarta do contrato, a exemplo do Imposto Municipal, também não teria sido pago, uma vez que jamais fora comprovada a sua contratação. Termina por requerer a procedência da ação, a fim de que seja rescindido o contrato, com a conseqüente desocupação do imóvel e pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até que seja prolatada a sentença, como também dos encargos. As ponderações do Autor não reproduzem os fatos como efetivamente se passaram. Senão vejamos. No que se refere à desocupação do imóvel, a empresa Requerida sempre manifestou intenção em renovar a locação do imóvel, tanto que o fez sucessivamente a partir de ..... de ..... , data do vencimento do primeiro contrato. Não é demais ressaltar que sempre cumpriu as obrigações contratuais, motivo pelo qual o Autor, de seu lado, também sempre manifestou interesse na renovação do acordo. Eis porque, em ..... de ..... de ..... , o Requerente, reconhecendo as dificuldades financeiras que atravessava a empresa ..... , tendo em vista acordo verbal com ela celebrado, sacou contra o primeiro fiador, seu representante legal, o título em anexo, no valor de R\$ ..... Com isto objetivou-se que as prestações atrasadas, de ..... de ..... , ..... de ..... e ..... de ..... , fossem quitadas em uma única parcela, no valor acima descrito, e assim com as demais, da seguinte forma: MESES VENCIMENTO VLR TÍTULO Total ..... R\$ ..... Como se vê, as partes entabularam verdadeiro aditivo contratual, ainda que verbal, mediante o qual as parcelas vencidas e as vincendas, até o término do prazo do contrato, seriam quitadas por trimestre, a exceção da última, conforme faz prova o aludido título. Portanto, o montante principal do débito deve remontar à importância de R\$ .....

acrescida do Imposto Municipal. De se frisar, ainda, que a correção monetária e os juros legais devem incidir a partir de .... de ..... de ....., data do vencimento do título representativo das primeiras parcelas vencidas e não pagas, como já assinalado no demonstrativo. Ante o exposto, é a presente para requerer sejam os autos encaminhados à Contadoria, a fim de que se calcule o débito real, considerando o demonstrativo acima apresentado, acrescido do valor