

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

IMÓVEL COMERCIAL — CONTRATO DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE FIADOR - PRAZO - RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA - AÇÃO ANULATÓRIA - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - DO ESTADO DO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º, com sede na Comarca de, Estado de, na Rua n.º, por seus advogados, instrumento em anexo, com endereço profissional na Comarca de, Estado do, na Rua n.º, onde recebem intimações e notificações, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, com base e fundamento nos artigos 51, 71 e seguintes da Lei n.º 8.245/91, e demais dispositivos aplicáveis à espécie, propor RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO contra, com sede na Comarca de, Estado do, na Av. n.º, pelos motivos de fato e de direito que passa a aduzir. DOS FATOS 1. Em datas de ... de ... de ... e ... de ... de, a requerente firmou com o requerido contratos de locação dos seguintes imóveis, respectivamente: 1.1 "Imóvel de propriedade da LOCADORA, situado na cidade de-....., na Rua n.º, que, com exceção da locação em favor da LOCATÁRIA, se encontram livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, legais ou convencionais, nada havendo que possa impugnar a celebração do presente contrato." (textual doc.); 1.2 "Imóveis designados por lojas e do Edifício, na Rua n.º, na cidade de" (textual doc.) 2. Ambos contratos foram firmados com prazo de locação de anos, com cláusula de prorrogação automática por mais anos. 3. Assim, o contrato mencionado no item 1.1, celebrado em de ... de, com vencimento previsto para de ... de, posto que começou a vigor em de de, teve, por força de norma contratual, seu prazo de vigência prorrogado automaticamente até de de ... 3.1 Da mesma forma, o contrato mencionado no item 1.2, celebrado em de ... de, também começou a vi ger em de ... de, tendo seus prazos finais idênticos aos acima descritos. 4. Em data de de de, os ora requerente e requerido celebraram novo Contrato de Locação, consolidando, além dos contratos dos imóveis ora em análise, outros instrumentos de imóveis conjugados com estes, os quais, em conjunto, formam a Lojas 4.1 Ocorre, que o contrato mencionado no item supra está tendo sua validade discutida judicialmente, em vista do ajuizamento de Ação Anulatória sob n.º/....., em trâmite perante a ...ª Vara Cível, por parte do requerido. 5. Assim, em data de de ... de, promoveu a requerente, tempestivamente, ação ad cautelam de renovação dos contratos mencionados no item 1, objetivando a renovação judicial dos mesmos, isto porque caso a ação mencionada no item 4.1 da presente venha a ser julgada procedente, continuarão a vigorar os contratos isoladamente considerados, entre os quais, os contratos sub examine. 5.1 Referida ação renovatória foi distribuída na ...ª Vara Cível da Comarca de ... -, onde foi autuada sob o n.º/....., sendo que, atualmente, está aguardando julgamento de ...ª instância (doc.). 6. Ocorre que, pelo pactuado nos contratos em discussão, computando-se a renovação por ... anos, o prazo final de ambos escoar-se em de 6.1 Assim é, que novamente vem a requerente, ad cautelam, requerer a prestação jurisdicional, no sentido de ter renovados os contratos de locação mencionados no item 1 da presente peça. DO DIREITO 7. O artigo 51 da Lei de Locações traz os requisitos exigidos para que o locatário tenha seu direito de renovação, a saber: "Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos." 7.1 A requerente preenche todos os requisitos exigidos, vez que, desde o início da vigência dos

contratos, de de, todos celebrados por escrito e com prazo determinado, conforme cópias em anexo. 7.2 Note-se que a requerente exerce sua atividade comercial no local desde, ou seja, a mais de anos, período este muito superior àquele exigido pela legislação. 8. A Lei de Locação, ao tratar da Ação Renovatória, dispõe