

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

INDENIZAÇÃO DANO MORAL E MATERIAL

Recurso

re -

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL — RENOVAÇÃO - REQUISITOS - LEI 8.245/91 - INDENIZAÇÃO - FIANÇA - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE - ESTADO DO (qualificação), domiciliado e residente na Rua nº, na Comarca de, por seu advogado e procurador infra-assinado (mandato incluso), com escritório profissional na Rua nº, na Comarca de, onde costumeiramente recebe intimações e notificações, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para propor a presente RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO em face de (qualificação), portador da CI/RG nº, inscrito no CNPF/MF sob nº, residente e domiciliado na Comarca de, com endereço na Av. nº, pelos fatos e fundamentos jurídicos que passa a aduzir: DOS FATOS O Requerente, conforme infere-se dos documentos anexos, é locatário de um imóvel localizado na Praça - Galeria, loja, na Comarca de, destinado exclusivamente para exploração de serviços de, cuja locação está ainda em vigor, sendo seu último contrato escrito datado de/..../.... e com prazo para terminar em de de, conforme instrumento do contrato em anexo. Prova ainda a existência de contratos anteriores, os quais vigiram desde de de, tendo sido renovados pelo contrato supramencionado. DOS PERÍODOS CONTRATUAIS No decorrer da presente locação, o Requerente sempre manteve o mesmo ramo de negócio e atividade de, bem como efetuou todos os pagamentos dos alugueres, encargos e taxas da mesma decorrentes, tendo, pois, cumprido, em todos seus termos, o contrato renovando, e preenchido os requisitos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91 (docs. anexos). Pretendendo o Requerente a prorrogação e renovação da dita locação, procurou o Requerido, por meio de sua administradora e procurador, Dr., visando chegar a um acordo antecipado ao vencimento do contrato, inclusive sobre a duração do novo contrato a ser celebrado, bem como dos valores, e demais cláusulas. Contudo, as tentativas resultaram infrutíferas, eis que o Requerido não demonstrou qualquer interesse em negociar, recusando-se a aceitar o prazo e valores ofertados pelo ora Requerente. Assim sendo, tem como objeto a presente medida Renovatória pleitear a renovação do contrato de locação do imóvel retro mencionado, por mais meses, a contar de de de, e a terminar em de de, ex vi dos termos do inciso II do artigo 51 da referida Lei do Inquilinato (nº 8.245/91), in verbis: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que cumulativamente ..." "II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos." DO DIREITO Para propositura da presente Renovatória, são necessárias as seguintes provas: a) que a locação do contrato a renovar seja por tempo determinado, ex vi dos termos do inciso I do artigo 51 da Lei do Inquilinato (8.245/91); b) que o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos, conforme o inciso II do artigo 51, da Lei citada; (docs. anexos) c) que o exercício ininterrupto, pelo prazo mínimo, de três anos no mesmo ramo de atividade ou comércio, conforme inciso II da supra citada Lei e artigo; d) que o direito à renovação do contrato de locação seja exercido pelo locatário no interregno de um ano, no máximo até seis meses no mínimo, anteriores a data da finalização do contrato a renovar - ex vi do § 5º do mencionado artigo 51. Vê-se, destarte, que as condições atinentes ao caso em tela estão plenamente satisfeitas, corroboradas, aliás, com a jurisprudência e o espírito da nova Lei do Inquilinato, que declinou os traços jurídicos da Renovatória. DA PROPOSTA Como ficou demonstrado, tem o Locatário/Autor, o direito à renovação do contrato vincendo, já que preenche os requisitos legais, propondo, para tanto: 1) O prazo da locação de meses, a contar de/..../....., devendo findar-se em/..../....., nos

termos do inciso II do Artigo 51 da Lei nº 8.245/91; 2) O aluguel mensal, observado a queda dos preços no mercado e usando parâmetros de imóveis próximos, idênticos e locados, no valor de R\$ (.... reais); 3) O reajustamento com periodicidade anual, pelo índice; 4) Permanecem inalteradas as demais cláusulas do contrato a renovar, firmado em de de, renovado pela sentença de/..../...., excluídas as cláusulas relativas ao prazo da locação e valor do aluguel, aqui