

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## ESTACIONAMENTO DE CONDOMÍNIO

Recurso

Apelação 252.601-2

LEI 8.245/91 — LOCAÇÃO COMERCIAL - CARÊNCIA DE AÇÃO - VALOR DEFASADO - RENOVAÇÃO - FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., (qualificação), residente e domiciliado nesta Capital, na Rua .... nº ....., portador do CPF/MF nº ....., por sua advogada, adiante assinada, vêm, perante Vossa Excelência, nos autos da Ação Renovatória de Locação não Residencial nº ....., apresentar sua CONTESTAÇÃO, assim o fazendo em consonância com o disposto no artigo 72, da Lei nº 8.245/91, pelos seguintes motivos e fundamentos: SÍNTESE Pleiteia a requerente a renovação de locação não residencial de imóvel de propriedade do requerido, onde se acha instalado um posto de gasolina. Assim, o faz singelamente, alegando que durante toda a vigência do contrato, iniciado em .... de .... de ....., dedicou-se à exploração do mesmo ramo comercial, asseverando também, preencher os requisitos estabelecidos no artigo 51, I e II, da Lei nº 8.245/91 (manter com o suplicado contrato escrito, por prazo superior de cinco anos). Alega ainda, estar cumprindo suas obrigações contratuais, enumerando, neste passo, o pagamento do aluguel, impostos e seguro sobre o imóvel. Isto posto, requer a renovação do contrato por mais sete anos, a partir de .... de .... de ....., "oferecendo aluguel da época devidamente reajustado pelos índices oficiais" e "oferecendo como seu fiador o mesmo fiador do contrato primitivo" (fls. ....), pleiteando a condenação do requerido às cominações de praxe. À petição inicial estão anexados além da procuração, recibo de aluguel, no valor de R\$ .... (....), datado de .... de .... de .... (embora a ação tenha sido distribuída em .... de .... - fls. ....); cópia do primitivo contrato social e primeira alteração contratual, datada de .... de .... de .... (fls. ....), relativamente a qual teria havido anuência do requerido no que tange à cessão do contrato (fls. ....); contrato de locação (fls. ....) e bilhete de seguro do imóvel, vigente até .... de .... p. p. (fls. ....). Nenhum outro documento foi juntado a os autos, exceto outras vias do contrato de locação e da primeira alteração contratual da sociedade. Diante disto, entende o requerido que não há como possa prosperar a pretensão deduzida pela empresa autora, seja por não estarem preenchidos os requisitos exigidos pela Lei nº 8.245/91 para a renovação da locação, seja por não atender a equívoca proposta do locatário, ao que se pode dela depreender, o valor locativo real do imóvel. FALTA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA RENOVAÇÃO Preliminarmente, carece a autora da ação pleiteada, uma vez que, embora seu pedido seja aparentemente formulado de acordo com o contido no artigo 51, da Lei nº 8.245/91, não foram observados pela locatária os requisitos enumerados no artigo 71, II a VII, do mesmo diploma legal. Senão, vejamos: FALTA DE PROVA DO EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO EM CURSO A despeito de alegar estar adimplindo suas obrigações contratuais, a autora não faz prova disto, nem poderá, relativamente a algumas cláusulas contratuais, fazê-lo, em consonância com o que se demonstrará a seguir. Assim, é que a suplicante anexa a seu pedido apenas o recibo do aluguel, quitado em .... de .... p. p., nenhum comprovante de pagamento posterior estando juntado aos autos, embora tenha havido alterações dos valores pagos, em virtude de dois reajustes trimestrais posteriores, acordados verbalmente (uma vez que o contrato que se pretende renovar reza que os reajustes serão anuais - fls. ....). Ademais, não se encontra juntado ao procedimento qualquer prova da quitação dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, pagamento este a que se encontra a autora obrigada, em consonância com o estabelecido no item .... do contrato de locação (fls. ....). Por outro lado, o bilhete de seguro do imóvel de fls. .... encontra-se vencido desde .... de .... p. p., sendo obrigação da locatária consignada no item .... do contrato (fls. ....), não se tendo notícia de sua renovação. Tanto não bastass e, pela segunda alteração de

contrato social datada de .... de .... de .... e não noticiada nos autos, deixou a sociedade ....., ingressando em seu lugar .... (documento junto), sem que, para esta segunda cessão de contrato, tenha havido autorização do requerido (a autorização de fls. .... tendo sido concedida para a primeira alteração contratual), embora a cessão, sem o prévio consentimento do locador estivesse vedada (item .... do contrato - fls. ....). FALTA DE PROVA DA QUITAÇÃO DOS IMPOSTOS E TAXAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL Ante a reiteração no texto de lei (artigo 71, II