

LEI 8.245/91 — LOCAÇÃO COMERCIAL - CONTRATO - PEDIDO DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO - INDICAÇÃO DE NOVAS CONDIÇÕES - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... Por seus advogados, ..., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº ..., com sede na Rua ... nº ..., em ..., vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 282 e 283 do CPC e artigos 51, I, II e III, 58, I a V, 71, I a VII da Lei nº 8.245/91, propor Ação Renovatória de Locação, para a qual deve ser citada ..., sociedade comercial com sede em ..., Estado do ..., na Rua ... nº ... pelos seguintes motivos: 1. Trata-se de pedido de renovação de contrato de locação, referente ao imóvel constituído de um prédio e seu respectivo terreno, localizado na Rua ... nº ..., nessa Comarca. O prédio em referência, denominado Edifício ..., possui ... pavimentos, com área total de ... m². 2. Por instrumento particular de contrato de locação, este imóvel foi locado à petionária, a fim de que nele fosse instalado um hotel. O contrato de locação foi firmado em ... de ... de ..., inicialmente por quatro anos. Entretanto, em ... de ... de ..., as partes resolveram aditar referido instrumento, definindo que, a partir de ... de ... de ..., a locação ficaria prorrogada por mais dois anos. Assim, pois, a locação do objeto da ação findará no próximo dia ... de ... de 3. Todos os móveis, instalações, aparelhos de ar condicionado e utensílios são de propriedade da requerente, constituindo parte de seu fundo de comércio. 4. Desde ... e sem alguma interrupção vem a requerente explorando o ramo de hotelaria no imóvel objeto da ação e cumprindo, rigorosamente, no exercício de tal atividade, todas as obrigações contratuais e legais decorrentes da locação, pagando regularmente o aluguel, os tributos, tudo na conformidade da documentação anexa, pela qual comprova: a) que exerce sua atividade de exploração do ramo de hotelaria, ininterruptamente, há mais de 3 (três) anos, com alvará de licença e recolhe os tributos sobre tal atividade incidente; b) que vem pagando todos os impostos e taxas incidentes sobre o prédio do Hotel. c) que durante toda a locação vigente vem mantendo em dia o pagamento dos alugueres, assim como a cobertura por seguro contra incêndio. 5. Atualmente, o valor do aluguel mensal é de R\$ (...), cujo valor será corrigido, segundo cláusula contratual (correção semestral), no presente mês de ... do corrente, para ser pago em 6. Amparada pelo disposto no artigo 51 c/c o artigo 71 da Lei nº 8.245/91, pleiteia a renovação do contrato de locação do Hotel ..., mantidas suas cláusulas, com as seguintes modificações: a) quanto ao prazo O prazo do contrato será renovado por mais 5 (cinco) anos, com início em ... de ... de ... e término em ... de ... de ... b) quanto ao aluguel A requerente oferece para o período de locação renovando, a partir de .../.../..., o seguinte aluguel: - R\$..., em data de ... de ... do corrente, data do início de vigência do prazo do contrato renovando, valor esse que deverá ser atualizado semestralmente pela variação do índice oficial de correção monetária. O valor ora oferecido corresponde ao justo preço do aluguel do imóvel, conforme avaliação dos imóveis do mercado. Deve ser levada em conta a aplicação de vultoso capital investido em benfeitorias inseridas no imóvel locado. Entretanto, se houver impugnação da parte da requerida ao valor do aluguel ora proposto, não se opõe a requerente à avaliação por perícia técnica, no curso da ação. c) quanto ao fiador O fiador continuará sendo o pessoa do Sr. ..., portador da Cédula de Identidade/RG nº ... e CPF nº ..., residente e domiciliado na Rua ... nº ..., nesta Cidade, que figura no contrato inicial, devidamente autorizado pelo seu cônjuge, que aceita os encargos da fiança. 7. Nestas condições, com fundamento na Lei nº 8.245/91, requer-se a citação da requerida, no endereço acima indicado, por correspondência com aviso de recebimento, para vir contestar a ação, querendo, no prazo legal, sob pena de revelia e aceitação imediata da proposta da requerente. Confia a requerente, que Vossa Excelência, ao encerramento da instrução, haverá por bem julgá-la procedente, para decretar a renovação

do contrato de locação, pelo prazo de mais 5(cinco) anos, a contar de de de e a findar em de de, pelo preço do aluguel e demais condições ora propostas para a locação do imóvel, onde está instalado o Hotel, condenando a requerida nas custas e na verba honorária, assegurando à locat