
LEI 8.245/91 — RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA - PRAZO DETERMINADO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificado nos autos da Ação de Despejo sob nº, por seu advogado ao final assinado (procuração anexa), com escritório na Rua nº, onde recebe intimações e notificações, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar CONTESTAÇÃO aos termos da Ação de Despejo que lhe move, igualmente qualificado, pelos fatos que passa a expor: Efetivamente o contestante vem ocupando o imóvel de propriedade do contestado, lastreado por um contrato de locação sob a regência da Lei nº 8245/91. O contestado, porém, litiga em flagrante equívoco, eis que indemonstra obediência ao parágrafo único do art. 56 da Lei 8245/91. Por este citado artigo, o locatário, permanecendo no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, tem por prorrogado o contrato, nas mesmas condições da locação antes ajustada. Tem-se que o contrato por prazo determinado encerrou-se em .../.../... e sua renovação tornou-se automática pelo mesmo período pela não oposição do contestado. Desta forma, o contrato de locação entre as partes renovou-se pelo prazo de dois anos, ou seja, o prazo de dois anos iniciais e mais o período de doze meses, firmado de forma tácita após o vencimento do primeiro período contratual, conforme desume-se pelas afirmações do contestado em sua peça vestibular. O contestado deixou de atender ao disposto no art. 51 e seguintes da mesma lei supra referida, pelos quais o locatário tem direito na renovação do contrato por igual prazo, quando mantém atividades comerciais de forma ininterrupta no mesmo local em um prazo superior a três anos. Tem-se, nestas condições, a formação de um fundo de comércio, pela inequívoca permanência do contestante na exploração de atividade comercial no prazo determinado em lei. Determina a legislação vigente o direito do contestante ao recebimento de indenizações pela mudança e perda do lugar onde formou sua clientela, o seu fundo de comércio. As atividades desenvolvidas pelo contestante são de reconhecido valor, cujo reconhecimento se faz pelo crescimento de sua clientela ao longo destes três últimos anos de permanência no imóvel. Nestas condições, faz-se obrigatório o pagamento de indenizações pela perda do local onde o contestante firmou seu conceito comercial. Acrescente-se aos fatos expostos o fato de o contestante sempre ter efetuado os pagamentos dos alugueres nas datas e condições aprazadas, contribuindo assim para o enriquecimento do contestado, o qual, se for considerado vitorioso no feito, deverá indenizar o contestante nas verbas definidas em lei. MM. Juiz, ocorrendo o despejo nas condições pretendidas, o contestante sofrerá prejuízos de elevada monta, pois obrigar-se-á a montar suas dependências em outro local ainda desconhecido, e não terá tempo suficiente para divulgar e preparar seus clientes, além de ser obrigado a dispendir elevada soma de dinheiro, o que, no presente momento, é reconhecidamente desfavorável à maioria das atividades empresariais, nas quais o contestante se inclui, podendo ser levado a um possível fracasso de suas atividades. Ocorrendo o despejo, por certo será o contestado impelido ao pagamento de indenização para ressarcimento dos prejuízos pelo ocorrido, da mesma forma que deve efetuar o pagamento dos lucros cessantes, quando estiver arcando com a mudança. (art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/91). Diante do exposto, não pode a presente ação prosperar, devendo nestas condições ser extinta sem julgamento do mérito, condenando-se o contestado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na forma legal. Requer-se, ainda, a produção das provas em direito admitidas, em especial documentais e periciais, que se fizerem necessárias ao justo julgamento da lide, o qual, por certo, será favorável ao contestante, por ser questão de inteira justiça. Termos em que Pede Deferimento., de de .