MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO.

CONDIÇÕES PARA A RENOVAÇÃO. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço, CNPJ e e-mail), na pessoa de sua representante legal (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...) vem à presença de V. Exa., propor AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO, com base no Art. 51 e no Art. 71, ambos da Lei nº 8.245/91, em face de (nome, qualificação, endereço, CNPJ e e-mail), na pessoa de sua representante legal (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), pelos motivos de fato e de direito a seguir:

I. DOS FATOS

1. A parte REQUERENTE, possui contrato de locação para fins comerciais pelo prazo de ... anos, que é sempre renovado, ininterruptamente com a REQUERIDA em questão, sobre o imóvel que possui o “*ponto*” da empresa, tal contrato é seguido de forma pontual pela REQUERENTE.

2. Entretanto, após a apresentação de renovação do contrato no dia ...o locador ora requerido recusou sem nenhuma justificativa plausível para tal.

3. Temendo perder o ponto e a sua clientela, que já está consolidada em razão ao tempo de funcionamento do estabelecimento que atualmente é de ..., razão pela qual busca no judiciário uma medida de justiça.

II. DO DIREITO

4. A Lei de Locação estabelece, em seu art. 51 e incisos, as condições para renovação do contrato de locação, bem como, define no parágrafo 5º, o prazo decadencial do direito a renovação:

“*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.*

*(...)*

*§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.*”

5. O presente contrato foi estipulado por escrito e com prazo determinado, celebrado em ..., cujo termo inicial foi fixado em ... e término em ..., conforme pode ser verificado no instrumento contratual em anexo (doc. n. ...).

6. O contrato de locação em vigor é comercial, com prazo de ... ou seja, ..., conforme pode ser verificado no instrumento contratual em anexo.

7. A Requerente explora seu comércio, no mesmo ramo e no mesmo local, ininterruptamente, desde ..., conforme pode ser verificado no instrumento contratual em anexo, conquistando, neste período, vasta clientela.

8. O direito de renovação encontra-se amparado com a propositura desta ação, em período superior a 06 (seis) meses antes à data da finalização do prazo do contrato em vigor, ou seja, o contrato expira em ... e esta Ação é proposta em ..., sendo, portanto, tempestiva.

9. Além das condições contidas no art. 51, torna-se necessário, ainda, que as exigências estabelecidas no art. 71 da Lei de Locação sejam atendidas:

“*Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*

*I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51*;

*II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;*

*III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;*

*IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação*;

*V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira*;

*VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for*;”

10. O preenchimento dos requisitos, do art. 51, foi atendido com os documentos acostados a esta Exordial, como já demonstrado acima;

11. A Requerente vem observando o exato cumprimento do contrato em curso, sem que haja qualquer questionamento dos Requeridos, conforme comprovam as notas de pagamentos, dos últimos 12 (doze) meses, em anexo (doc. n. ...).

12. Os impostos incidentes sobre o imóvel não incumbem à Requerente recolhê-los, mas aos Requeridos, uma vez que são cobrados da Requerente, juntamente com as despesas condominiais;

13. As condições propostas pela Requerente-locatária são as seguintes:

a) prazo de renovação da locação por 5 (cinco) anos a contar do dia imediatamente seguinte à data de expiração do atual contrato, ou seja, iniciando em ...e expirando em ...

b) aluguel mensal mínimo no valor de ... para vigorar a partir do início do prazo de vigência da renovação do contrato de locação;

c) o valor do aluguel mensal mínimo deverá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação, positiva ou negativa, do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou índice que vier a substituí-lo;

d) exclusão, ou não inclusão, de qualquer cláusula, tipo “*degrau*”, no curso de vigência contratual, que se traduza em aumento real, isto é, acima da inflação;

e) exclusão da cláusula que imputa aluguel em dobro nos meses de dezembro de cada ano;

f) aluguel mensal percentual de ...% calculados sobre as vendas brutas mensais da Requerente;

g) deverá ser dada plena, mútua e recíproca quitação, entre Requerente e Requerida, para coisa ou importância, para jamais reclamar uma da outra, em tempo algum e sob qualquer pretexto, durante a vigência do contrato de locação renovado;

h) deverão permanecer inalteradas as demais cláusulas, do contrato de locação renovado, não alteradas pelas disposições nos itens a até g, acima precedentes;

14. Os Fiadores serão ... e ..., cujos nomes e qualificação completa, se encontram descritos na Declaração de Fiança em anexo (doc. n. ...)

15. Comprova-se, ademais, a idoneidade financeira dos Fiadores, através de certidões extraídas junto ao SERASA, anexadas nesta inicial.

16. Os Fiadores atuais não se opõem em permanecer afiançando o contrato a renovar, e declaram que aceitam os encargos da fiança, nos termos da Declaração de Fiança anexa, esclarecendo que não são casados, portanto, desnecessária a vênia conjugal.

17. Destaque-se, ainda, que a Requerente se encontra, no mesmo espaço locado, com a mesma atividade comercial, desde a ..., qual seja, o ramo de ..., firmando, durante todos esses anos, seu Fundo de Comércio.

18. Ademais, a Requerente sempre cumpriu o contrato, nos exatos termos estabelecidos, quitando sempre em dia os alugueres e encargos pertinentes ao imóvel, conforme faz prova com os documentos em anexo (doc. n. ...)

19. Em que pese, no entanto, o estrito cumprimento das obrigações pela Requerente, a Requerida, mostra-se intransigente, recusando a proposta ofertada exigindo a manutenção de cláusulas extravagantes e condições mais gravosas, que são insuportáveis pela Requerente.

20. Diante do exposto, e *ad cautelam*, somente resta à Requerente socorrer-se da via judicial para obter a renovação da locação, evitando-se abalável prejuízo às suas atividades comerciais e ao Fundo de Comércio já consolidado, vez que a Requerida se nega à renovação em condições mais coerentes com o cenário econômico presente no país.

III. PEDIDOS

21. ***Ex positis***, REQUER:

a) a citação da Requerida no endereço indicado no preâmbulo, para os termos da presente Ação, para que, querendo, apresente Contestação no prazo legal, sob pena de revelia;

b) seja o julgado procedente a Ação, fixando-se aluguel provisório e decretando-se a renovação do contrato de locação comercial, por igual prazo e nas condições propostas pela Requerente, descritas nos subitens a até h do inciso IV acima, uma vez atendidas todas as formalidades e exigências da Lei;

c) seja, desde já, em caso do Douto Juiz assim entender, nomeado Perito Judicial para elaborar Laudo Pericial para embasar a decisão a ser proferida;

d) seja a Requerida condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;

e) a produção de todos os meios de prova admitidos em direito, notadamente a pericial e depoimento pessoal da Requerida, bem como a juntada de novos documentos.

Valor da causa: R$ ... (...)

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)