**MODELO DE PETIÇÃO**

**LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVATÓRIA.**

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, endereço e CNPJ), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem respeitosamente propor a presente Ação Renovatória de Locação, em face de (nome, qualificação, endereço e CPF), (nome, qualificação, endereço e CPF) e (nome, qualificação, endereço e CPF), pelos seguintes fatos de direito adiante articulados:

I- DOS FATOS E FUNDAMENTOS

1. Consoante se verifica no Contrato de Locação n. ..., em ..., a Autora e os locadores assinaram o acordo de locação do imóvel loja ..., situada na Avenida ..., n. ..., Bairro ..., na cidade de .../..., CEP: n. ..., inscrita na Prefeitura Municipal de ... sob o índice Cadastral n. ..., e de uso de ... (...) vagas de garagem.

2. Nesse sentido, uma vez entabulada a contratação, a Ré instalou o seu estabelecimento comercial no local, a ..., tendo prontamente iniciado suas atividades comerciais no imóvel, situação que perdura até o presente momento, o que se verifica dos inclusos documentos.

3. Ressalta-se que no momento da contratação, restou expressamente ajustado entre as partes que o prazo de locação seria de 5 (cinco) anos, com início no dia ... e previsão de término para ...

4. Deste modo, e face à iminência do término da contratação, que se dará em ..., a Autora entrou em contato com o Representante dos réus (nos termos do aditivo de contrato de locação n. ...- apócrifo), a fim de que fosse renovada a locação, não obtendo nenhuma resposta neste sentido, ainda que insistentemente procurada.

5. Ocorre que a não renovação contratual ocasionará infindáveis prejuízos à Autora, visto se tratar de academia de ginástica em funcionamento no local há vários anos, sendo que a grande razão do seu excelente desenvolvimento econômico se deve à localização do seu estabelecimento comercial.

6. Não bastasse, a unidade atualmente emprega cerca de ... (...) funcionários, que dá atividade comercial da Autora retiram sua fonte de sustento. Possui, ainda, mais de ... (...) alunos com contrato de prestação de atividades de condicionamento físico ativos, nos quais há a expressa previsão de que os serviços seriam prestados no atual endereço.

7. Destaca-se, ainda, que para que o seu nome empresarial se consolidasse no mercado, foi necessária a realização de altos investimentos no imóvel em questão, cujo retorno econômico exige a permanência do seu estabelecimento no local.

8. Ademais, a simples hipótese de ter que eventualmente mudar-se do imóvel locado já causa inúmeros transtornos, pois se trata de uma academia de ginástica extremamente grande, com um número enorme de equipamentos pesados, de difícil locomoção.

9. Por sua vez, no que se refere aos requisitos exigidos pela legislação, necessários à configuração do direito à renovação contratual, cumpre colacionar o disposto no artigo 51 da Lei n. 8.245/91:

“*Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito Pà 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.”*

10. Dessa forma, considerando que o prazo de duração da locação ajustado entre as partes é de 5 (cinco) anos, e tendo ainda em conta que a Autora explora atividade comercial no local pelo mesmo período, não restam dúvidas acerca do seu direito à renovação contratual, razão pela qual a pretensão exordial merece ser acolhida por este D. Juízo.

11. Humberto Theodoro Júnior ensina que se trata de uma ação que veicula pretensão constitutiva:

“*Ao locador toca, nessa conjuntura, uma obrigação de fazer, ou seja, obrigação de contratar que provém da lei, mas que exterioriza da mesma maneira e com os mesmos efeitos da obrigação convencional de contratar (pactum de contrahendo). A satisfação desse direito do locatário ordinariamente deve ser realizada por ato negocial ajustado entre ele e o locador. Se, porém, as partes não entram em um acordo, para a celebração do contrato para o novo período de locação, a lei assegura ao locatário um remédio processual, por meio do qual se obtém a sentença que decretará a renovação do contrato locatício, substituindo o ato negocial frustrado.”*

12. No mesmo sentido, basta analisar os documentos anexos para perceber que a Autora vem cumprindo integralmente com todas as obrigações assumidas no instrumento de locação, notadamente no que se refere ao pagamento dos alugueres, taxa de luz, taxa condominial, IPTU, etc.

13. Apesar de, como demonstra o *Termo Aditivo de Contrato de Locação n. ...,* a Autora ter ficado em atraso quanto a alguns meses de aluguel, negociou a dívida, quitando-a, conforme comprovante de depósito de R$... (...), em anexo, evitando, assim, qualquer tipo de indisposição com os locadores, rescisão contratual, ou ação de despejo.

14. Ainda, no que tange à demais formalidades exigidas pela lei de locações, há que se destacar estarem todas cumpridas, em perfeita conformidade com o artigo 71 da Lei n. 8.245/91:

“*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 do 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 Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)*

*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;*

*VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.*

*Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação*.”

15. Em atendimento a tais exigências, a Autora informa que os fiadores originários do Contrato de Locação n. ... se comprometem a continuar garantindo o cumprimento da obrigação assumida, nos exatos termos do Contrato em vigor, o que se verifica das inclusas declarações.

16. A Autora propõe, ainda, que a locação em comento seja renovada nos exatos termos do ajuste inicial e do Termo Aditivo, destacando os seguintes:

Valor do Aluguel: R$...

Prazo de locação: ... anos

Forma de pagamento: ...

índice de reajuste: ...

17. Inegável, portanto, o direito da Autora à renovação do mencionado contrato de locação, tendo em vista que devidamente preenchidas todas as exigências legais.

18. Cabe frisar, por fim, que o fato de os Réus não terem se manifestado, mantendo-se inertes de forma pensada, ainda que insistentemente procurados, demonstrando total desinteresse na renovação da locação pelos meios ordinários, resta justificada a necessidade e a utilidade da presente demanda, sendo a procedência dos pedidos autorais medida de justiça a ser imposta à espécie.

II- DA INDENIZAÇÃO EM CASO DE NÃO PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

19. Caso os réus aleguem, a fim de obstar a renovação judicial, a melhor proposta de terceiro, prevista no artigo 72, III, da Lei n. 8.245/91, a Lei (art. 75) determina que a sentença deverá fixar desde logo, indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação do contrato, *in verbis*:

“*Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente*.”

20. A indenização deve ser fixada em montante que deverá compreender não só os prejuízos emergentes, como os lucros cessantes, decorrentes da mudança e da perda do ponto, bem como a desvalorização do fundo de comércio:

“*Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*

*§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar*.”

III- PEDIDOS

21. ***Ex positis***, requer:

a) seja recebida a presente, determinando a citação dos réus, via carta com AR, para, querendo, no prazo legal, apresentarem resposta, sob pena da Lei, bem assim para acompanhar o presente feito em todos seus ulteriores termos, até final julgamento, oportunidade em que espera e desde já requer ainda;

b) seja julgado totalmente procedente o presente pedido de renovação do mencionado contrato de locação, por igual prazo e nas mesmas condições trazidas no instrumento originário e aditivo contratual (ainda que não assinado, mas cumprido), visto que satisfeitas todas as exigências previstas na Lei n. 8.245/91;

c) na hipótese de os réus alegarem a proposta de locação de terceiros, em melhores condições (inciso III do art. 72 da Lei n. 8.245/91) ou se, no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público que declarou pretender realizar (art. 72, § 3º da Lei n. 8.245/91), requer sejam condenadas a indenizar a Autora por perdas e danos consequentes da não prorrogação do contrato;

d) a condenação dos réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, a serem arbitrados por este Juízo.

e) tendo em vista aplicar-se às ações renovatórias o procedimento comum ordinário, informa a autora que possui interesse na Audiência de Conciliação (art. 334, § 4º, I, CPC);

f) por fim, requer a produção de provas admitidas em direito, especialmente documental e testemunhal.

Valor da causa: R$ ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)