AÇÃO RENOVATÓRIA

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da (...).

(...), por seus procuradores (doc. 1), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, em face de (...), a competente

Ação renovatória,

o que faz com fundamento nos arts. 51 e 71 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

No dia (...), a autora firmou com o réu, para fins comerciais, por (...) anos (término em ...), contrato de locação do imóvel situado na Rua (...) (doc. 2).

Do contrato celebrado entre as partes é possível vislumbrar a existência de todos os requisitos dos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/1991, vez que:

a) O contrato foi celebrado por escrito e com prazo de cinco anos [ou mais, ou, ainda: a soma dos contratos ininterruptos perfaz cinco anos – ou mais] (doc. 2) (Lei 8.245/1991, art. 51, incisos I e II);

b) A autora explora sua atividade desde o início da locação, conforme se prova por (...) (doc. 4) (Lei 8.245/1991, art. 51, inciso III);

c) Todas as obrigações contratuais foram e continuam sendo cumpridas, assim como o pagamento dos aluguéis e encargos com exação (doc. 5), além de estar em dia com os prêmios de seguro exigidos pelo contrato de locação na cláusula (...) (doc. 6).

Outrossim, a autora indica, na forma do art. 71, inciso IV, da Lei 8.245/1991, as condições que oferece para a renovação do contrato:

a) Novo valor da locação equivalente a R$ (...) mensais, acorde com avaliação decorrente do parecer anexo (doc. 7), ou aquele que for arbitrado no curso da ação nos limites do mercado;

b) Novo prazo de 5 (cinco) anos, de acordo com o art. 51, caput, da Lei 8.245/1991;

c) Manutenção das demais condições do contrato a ser renovado, em especial forma e periodicidade das correções.

Nos termos do inciso V, do art. 71, da Lei 8.245/1991:

a) A autora indica, como fiadores, o Sr. (...) e sua mulher (...), proprietários de imóvel, conforme prova cópia da matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis (doc. 8) que, além de receberem a quantia de R$ (...) mensais, conforme cópia dos recibos de pagamento ora juntados, são idôneos nos termos do art. 825 do Código Civil, o que se prova com as anexas certidões negativas de protestos e de distribuição de ações (doc. 9).

b) Os fiadores concordam em assumir os ônus decorrentes da celebração do contrato de fiança locatícia, conforme declaração anexa, com firma reconhecida (doc. 10).

Pedido

Isto posto, requer a autora a citação do réu, por intermédio de Oficial de Justiça (Código de Processo Civil, art. 246, inciso II), para, querendo, oferecer resposta no prazo legal.

Diante do exposto, requer seja julgada procedente a presente ação, com a renovação do contrato pelo prazo de cinco anos, nos termos propostos nesta exordial, com a condenação do réu no pagamento de custas e honorários de advogado que Vossa Excelência arbitrar.

Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, a autora desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em auto- composição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, o autor desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em auto composição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor da causa

Dá-se à causa o valor de R$ (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

(Local e data)

(Nome do advogado e número de inscrição na OAB)