

**Questão Discursiva 04865**

VENTURA FERRAGENS LTDA. propôs ação em face de MANUEL FELIPINO e sua mulher MARIA DA CONSOLAÇÃO, na qual pretende a renovação da locação do imóvel constituído pela loja 02, do prédio situado na Rua Barão de Mesquita nº 119, Tijuca, nesta cidade, ocupado pela empresa há 30 anos, por contratos sucessivos com o dito casal. A inicial foi distribuída ao Juízo da 15ª Vara Cível do Foro Central. Os réus, por meio de exceção, argüiram a incompetência do Juízo, sob fundamento de residirem em local abrangido pela área do Foro Regional da Barra da Tijuca. Também contestaram o pedido, aduzindo, preliminarmente, litispendência, uma vez que tramita ação idêntica, relativa a período pretérito, na 33ª Vara Cível, e que a locatária não instruiu a inicial com a quitação do seguro contra incêndio. Ainda em preliminar, disseram ter ocorrido decadência, pois, embora aquela tenha sido distribuída no prazo legal, a citação concretizou-se 25 dias após o despacho que a determinou. No mérito, ressaltaram que, nos últimos três anos, por conta de dificuldades financeiras da locatária, passou ela a responsabilizar-se, tão somente, pelos encargos, razão por que a locação transformou-se em comodato. Ademais, argumentaram que, diante do valor irrisório do aluguel oferecido, o direito à renovação restou obstado. Após a réplica, os locadores propuseram ação declaratória incidental, almejando o reconhecimento do comodato.

Discorra sobre os temas contidos na questão, resolvendo-os, sem necessidade de forma de decisão judicial.