

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESTABELECIMENTO COMERCIAL

PONTO COMERCIAL — CESSÃO DE DIREITOS - TRANSFERÊNCIA - LUVAS - PAGAMENTO EM DUPLICIDADE - REFORMA DA SENTENÇA - LEI 8.245/91

### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA .....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... AUTOS N.º ..... , devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de Ação de Repetição de Indébito, promovida contra ..... , inconformado com a r. sentença de fls. .... , que julgou improcedente a ação, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., com fundamento no artigo 513 do Código de Processo Civil, interpor RECURSO DE APELAÇÃO, com o que espera, após recebidos e cumpridas as formalidades de estilo, sejam os autos encaminhados ao Egrégio Tribunal de Alçada do Estado do ..... , a fim de que o mesmo seja conhecido e provido. N. Termos, P. Deferimento. .... de ..... de ..... Advogado EXCELENTÍSSIMOS DOUTORES JUÍZES DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO ..... AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO N.º ..... ORIGEM: .....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... APELANTE: ..... APELADO: ..... Colenda Câmara Preclaros Magistrados: ..... , devidamente qualificado nos autos em epígrafe, Ação de Repetição de Indébito, promovida contra ..... , por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de VV. Exas., com fundamento no artigo 513 do Código de Processo Civil, interpor RECURSO DE APELAÇÃO contra a respeitável sentença de fls. .... , passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de direito: 1. Da Ação: 1.1 - O Apelante promoveu Ação de Repetição de Indébito objetivando a restituição de R\$ ..... , exigido indevidamente pelo Apelado, a título de luvas, como condição para que anuísse com a cessão dos direitos de locatário e a transferência do ponto comercial para terceira pessoa. 1.2 - Em sua defesa, o Apelado sustentou, em síntese, que: a) não houve a incidência de erro no ato de pagamento da importância pleiteada (CCB - art. 965); e, b) o pagamento destinava-se à compensação pelo novo contrato firmado com a então cessionária. 1.3 - Ato contínuo ao término da fase postulatória, o MM juiz a quo proferiu sentença, julgando improcedente a ação, com a condenação do Recorrente no pagamento dos consectários legais. A r. sentença, data venia, não se houve com acerto. 2. Das Razões de Decidir: 2.1 - O nobre magistrado de primeira instância, interpretando o vocábulo "consentimento", inscrito no artigo 13 da Lei n.º 8.245/91 (Lei das Locações), assinalou: "Verifique-se, deste dispositivo exsurge, claramente, o direito do proprietário de anuir ou não à cessão da locação. Para que o proprietário demonstre tal anuência, portanto, a lei não veda que o mesmo apresente condição, ou mesmo cobre quantia (seja a que título for) do locatário [...]" (fls. ....) 2.2 - Mais adiante, manifestando-se sobre a coação, entende que a mesma não se verificou, posto que: "ao locatário cabia a escolha entre: a) cumprir o contrato avençado com o locador até seu estipulado término; b) rescindir tal contrato (arcando com os ônus daí decorrentes); c) ceder os direitos locatícios mediante a anuência do proprietário (que é condição 'sine qua non' de validade da cessão)." (fls. ....) 2.3 - Ao finalizar o raciocínio, assevera que: "A anuência do locador, mediante retribuição financeira, á ato jurídico perfeito, pois estão presentes os requisitos: a) agentes capazes; b) objeto lícito; c) forma prescrita em lei;" (fls. ....) 3. Das Razões de Recurso: 3.1 - É evidente que o locatário, desejando ceder seus direitos locatícios, bem como o ponto comercial para terceira pessoa, necessita da anuência do locador. Este, de seu lado, não está obrigado a consentir com o ato, dada a condição de proprietário do imóvel. 3.2 - De igual forma, salta aos olhos que, uma vez tendo consentido com a cessão dos direitos locatícios desejada pelo locatário, como no caso vertente, não pode o locador exigir o pagamento de quantia, seja a que título for, quando no contrato de locação inexistente cláusula prevendo a incidência de multa ou qualquer penalidade pela dita transferência,

antes de expirado o prazo combinado. 3.3 - Esta a questão fundamental levantada quando da impugnação à contestação (fls. ....) e não observada na sentença. A se entender de modo diverso, como prevalecer o entendimento do nobre juiz monocrático, sem relegar a segundo plano o consagrado princípio do "pacta sunt servanda"? 3.4 - Em outras palavras, se o Apelado, ao celebrar o contrato de locação do i