

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

apelação -

IMÓVEL COMERCIAL — CONTRATO DE LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECADÊNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO - ART. 269/CPC - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE - DO ESTADO DO, por seus advogados, comparece respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos autos n.º da Ação Renovatória de Contrato de Locação que lhe move Lojas, para oferecer CONTRA-RAZÕES ao recurso de apelação interposto, pelos motivos que seguem anexos, dirigindo-as ao Egrégio Tribunal de Alçada do Estado do N. Termos, P. Deferimento., de de Advogado CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO P/ APELADO: S/ APELANTE - LOJAS Egrégio Tribunal de Alçada do

1. A bem lançada sentença recorrida julgou extinta a ação renovatória proposta pela apelante com base na decadência do direito à renovação (art. 269, IV, do CPC), apreciando corretamente a causa e não merecendo qualquer reforma, como o apelado irá aqui enfatizar. De fato, constou na r. decisão recorrida: "A preliminar de decadência apresentada pelo Réu, está baseada na cláusula primeira dos contratos de fls. e, apresentados pelo próprio Autor. Nestes contratos as datas para a renovação seriam de para o primeiro e para o segundo. O artigo 51 da Lei de Locação, em seu parágrafo 5º é claro quando define o prazo mínimo e máximo para a propositura da ação renovatória, e o mínimo é de seis meses antes do encerramento do contrato. Tendo em vista que a ação foi proposta em, fica claro que ela antecedeu o vencimento do primeiro contrato apenas em meses e o segundo em meses. Ante o não cumprimento da exigência estabelecida em Lei e em face da decisão da ação renovatória anterior que foi julgada improcedente, esta não merece prosperar." 2. Não é preciso se estender. Para alegar que incorreu a decadência, a apelante afirmou laconicamente que o termo final dos contratos a renovar ocorreria no mês de de e a ação foi ajuizada no mês de de, esquivando-se da análise das respectivas datas. Nada mais equivocado. Como bem depreendeu a r. sentença, os contratos que a apelante pretende renovar têm datas diferentes: o primeiro (fls.) tem seu termo final em e o segundo (fls.), em (caso seja provido o recurso da apelante contra a sentença que julgou improcedente a renovatória anterior - o qual pende de julgamento junto à ...ª Câm. Cível desse E. Tribunal sob n.º, tendo como Relator o Em. Juiz). Assim, para a renovação do primeiro contrato a ação deveria ter sido ajuizada até e do segundo contrato até Contudo, a ação somente foi proposta no dia, vale dizer, meses após o termo final para o aforamento da renovatória do primeiro contrato e dias no tocante ao segundo contrato. De maneira leviana, a apelante tenta rebater a irrefutável decadência, com a fútil alegação de que o contrato venceu no mês de de e que a ação foi ajuizada no mês de de, deixando de cotejar a data do término do contrato com a data do aforamento da ação, como fez o r. decisum, necessária à verificação da decadência, vez que: "considera-se mês o período de tempo contado do dia do início ao dia correspondente do mês seguinte." (Art. 2º, da Lei n.º 810/49), afrontando o bom senso, a inteligência e a boa-fé processual. Pelo simples confronto das datas do término dos contratos com a data do aforamento da ação atinge-se a conclusão: a ação foi ajuizada a destempo pelo que decaiu a apelante do direito à renovação, a teor do art. 51, § 5º, da Lei de Locações, como afirmou a r. sentença atacada. 3. De resto, a apelante discorre sobre a ausência do trânsito em julgado da sentença que julgou improcedente a renovatória anterior quando isso é totalmente irrelevante, pois a sentença recorrida julgou extinta a ação por ter a apelante decaído do direito à renovação, invocando expressamente o art. 269, inc. IV, do Código de Processo Civil. Parece claro que a afirmação de que a renovatória anterior já foi julgada improcedente

funciona unicamente como um plus a embasar o entendimento do ilustre Juiz singular, pois a decadência por si só já fulmina qualquer direito da apelante. 4. Com a devida vênia, cumpre apontar que o presente recurso encerra evidente litigância de má-fé, como o apelado passa a demonstrar, detalhando uma a uma as circunstâncias que perfeitamente a caracterizam: a) por diversas vezes alega a apelante que os dois contratos que pretende renovar (fls./....