

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

Apelação .

### IMÓVEL COMERCIAL — LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECADÊNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO COM JULGAMENTO DO MÉRITO - APELAÇÃO

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... - DO ESTADO DO ...., devidamente qualificada nos autos de Ação Renovatória de Contrato de Locação sob n.º .../..., proposta contra ..., por seus advogados, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, não se conformando com a sentença prolatada às fls. .../... dos autos, interpor RECURSO DE APELAÇÃO, com fundamento nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Civil e demais aplicáveis à espécie, conforme razões em anexo. Outrossim, requer-se à Vossa Excelência, seja recebido o presente apelo em seus ambos efeitos e, após cumpridos os trâmites legais, remetido à Superior Instância, com as razões anexas. Requer-se, finalmente, a juntada da guia de preparo de custas recursais, em anexo. N. Termos, P. Deferimento. ...., .... de .... de .... Advogada EGRÉGIO TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO .... RAZÕES DE RECURSO Pela recorrente: .... Recorrido: .... Ação Renovatória de Contrato de Locação n.º .../.... Origem: ...ª Vara Cível da Comarca de .... - .... ÍNCLITOS JULGADORES BREVE HISTÓRICO DOS FATOS 1. A apelante ajuizou a presente ação contra o apelado objetivando ter renovados os Contratos de Locação firmados entre as partes, dos seguintes imóveis: a) "Imóvel de propriedade da LOCADORA, situado na cidade de ...-..., na Rua ... n.º ..., que, com exceção da locação em favor da LOCATÁRIA, se encontram livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, legais ou convencionais, nada havendo que possa impugnar a celebração do presente contrato." (textual doc. ....); b) "Imóveis designados por lojas ... e ... do Edifício ..., na Rua ... n.º ..., na cidade de ...." (textual doc. ....) 1.1 Referidos contratos foram celebrados em data de ... de ... de ... e ... de ... de ..., respectivamente, ambos com prazo de vigência por ... anos, prorrogáveis por mais ... anos. 1.2 Posto que os contratos começaram a vigor em ... de ..., em virtude de norma contratual de prorrogação automática, tiveram os mesmos seus prazos prorrogados até ... de ... 2. Na vigência dos contratos locativos supra mencionados, apelante e apelado consolidaram os mesmos e outros instrumentos referentes a imóveis conjugados a estes, passando a vigor um só contrato, chamado de consolidado. 3. Ocorre, que foi proposta pelo ora apelado Ação Anulatória visando anular referido contrato de locação consolidado, sendo que o Poder Judiciário acolheu o pedido formulado, para anular tanto a rescisão dos contratos isolados, quanto o contrato consolidado celebrado entre as partes. 4. Em virtude de se tratarem os bens litigiosos do imóvel onde a apelante desenvolve seu comércio, tem ali sua clientela e seu fundo de comércio, para não decair de seu direito de renovação referente ao contrato isolado dos imóveis descritos no item 1 supra, propôs a apelante ação renovatória ad cautelam, na forma prescrita pela Lei sob n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. 4.1 Referida Ação Renovatória foi distribuída na ...ª Vara Cível, onde foi autuada sob n.º .../..., sendo que, atualmente, em virtude do julgamento pela improcedência do pedido formulado, aguarda julgamento do Recurso de Apelação interposto pela ora apelante e distribuído sob n.º ..., nesta Egrégia Corte. 4.2 Ocorre, que se a decisão de primeira instância for reformada e a ação referida no item 4.1 supra for julgada procedente, o contrato sub judice será prorrogado por mais um período de ... anos, o qual escoar-se-ia em ... de .... 4.3 Dessa forma, ajuizou novamente a ora apelante, ad cautelam, a presente demanda objetivando a renovação por um período de mais ... anos do contrato de locação mencionado no item 1 da presente peça. 5. Seguidos os trâmites legais, foi contestada a ação proposta e oferecida Impugnação pela ora apelante ante. Conclusos os autos, o MM. Juiz a quo proferiu sentença, cuja parte

dispositiva ora se transcreve: "Julgo extinta a presente ação proposta por Lojas .... contra ....., pelas razões supramencionadas, e com fulcro no art. 269, IV do CPC. Condeno o autor nas custas e em honorários de R\$ .... para os il. Defensores do Requerido, ante o zelo e trabalho profissionais. P.R. Intimem-se." 6. Todavia, a sentença como prolatada não pode prosperar, posto que não fez Justiça a ora Apelante, motivo pelo qual impõe-se a reforma da mesma, conforme adiante restará demonstrado. DA INOCORRÊNCIA DA ALEGADA DECADÊNCIA 7. Com efeito, a