

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STF

IMÓVEL COMERCIAL — LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE REPRESENTAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE DECADÊNCIA - DOCUMENTO

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, apresentar IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO de fls. dos autos, pelas razões de fato e de direito que passa a expor: DOS FATOS 1. Em data de ... de ... de, a requerente propôs a presente ação objetivando a renovação dos Contratos de Locação firmados entre as partes, bem como a condenação do requerido ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios. 2. Devidamente citado, o requerido apresentou a contestação de fls. dos autos, alegando, em síntese, o seguinte: a) que, operou-se a decadência do direito à renovação; b) que, a presente demanda é fundada em direito inexistente, e; c) que, a requerente não comprovou o cumprimento do contrato em curso. 3. Entretanto, não têm razão de ser as alegações levantadas pelo requerido, impondo-se a total procedência do pedido formulado na inicial ajuizada pela ora requerente, conforme a seguir restará demonstrado. INICIALMENTE QUANTO À FALTA DE REGULAR REPRESENTAÇÃO DO REQUERIDO 4. Inicialmente, é necessário apontar a falta de representação processual regular do requerido, haja vista, que deixou de apresentar os estatutos sociais na forma exigida pela lei processual. 4.1 Dispõe o artigo 12 do Código de Processo Civil, quanto à representação em juízo das pessoas jurídicas: "Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: (...) VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores." 4.2 Não é diferente o entendimento de J. M. CARVALHO SANTOS in Código Civil Brasileiro interpretado (vol. I, 14ª edição, Editora Freitas Bastos, Rio de Janeiro, páginas 377 e seguintes): "Como uma verd adeira entidade ideológica privada de um corpo físico e, pois, de vontade, sendo apenas realidade de direito e não realidade fisiopsíquica, na precisa expressão de CLÓVIS, a pessoa jurídica não tem capacidade para agir, justamente por não poder fazê-lo. Acontece, porém, que a pessoa jurídica tem sempre uma finalidade, é destinada a realizar um determinado fim, que exige uma atuação exterior, daí a designação de uma pessoa natural que atue em seu nome e no seu interesse, órgão de seus sentimentos, da sua vontade nas relações da vida social, enfim, que a represente. (...) A regra firmada no artigo é que o representante será designado nos estatutos. No caso de omissão destes, todavia, os diretores é que serão os representantes, acrescenta este artigo. Não apenas um deles, são todos, o que é preciso ficar esclarecido. Mas, não havendo omissão, prevalece o que estiver disposto nos estatutos." 4.4 Desta forma, o estatuto e alterações, se houver, devem ser anexados com a peça contestatória, por serem documentos imprescindíveis à atuação no processo, inclusive legitimando a parte. 4.5 Assim, considerando que o requerido não se encontra regularmente representado nos autos, em virtude da ausência dos estatutos sociais, com as alterações subseqüentes, impõe-se seja aplicada ao mesmo a pena de revelia, na forma em que prescreve o artigo 13, inciso II, do Código de Processo Civil. QUANTO À PRELIMINAR DE DECADÊNCIA DO DIREITO À RENOVAÇÃO 5. Alega o requerido que a presente ação foi contaminada pela decadência, entretanto, referido entendimento está equivocada, conforme a seguir restará demonstrado. 5.1 Com efeito, o § 5º, do artigo 51, da Lei sob n.º 8.245/91, dispõe que a Ação Renovatória deve ser ajuizada no prazo máximo de 1 (um) ano e mínimo de 6 (seis) meses antes do término do contrato que se pretende renovar. 5.2 E, foi em estrita observância a referidos prazos que a requerente ajuizou a presente demanda, pois o contrato de locação que se pretende

renovar, caso provido o recurso de apelação interposto pela requerente nos autos sob n.º/...., terá seu termo final em de 5.3 Assim, a presente demanda foi efetivamente ajuizada no mês anterior ao término do prazo, ou seja, de, o que demonstra de plano que a propositura da Renovatória está dentro do interregno temporal previsto pela legislação aplicável ao caso concreto. 5.4 Diante do exposto, resta demonstrada a total improcedência da preliminar de decadência argüida pelo requerido, o que descaracteriza a argüição do mesmo no sentido de que a requerente funda